



LEEMANN +  
BRETSCHER

Verkauf  
12 x Doppel-  
Einfamilien-  
häuser



# «Im Baumgarten II» Madetswil

Bezug 2024



## Überbauung «Baumgarten 2», 8322 Madetswil 5 ½-Zimmer Doppel-Einfamilienhäuser Preisliste

Reiti- Strasse	Grund- stück	Wohn- fläche	HNF Haupt- fläche	NNF Neben- fläche	ANF Aussen- fläche	Haus VP	PP VP	Total Verkaufspreis inkl. 2 PP
Nr.	m <sup>2</sup> ca.	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	CHF	Nr. CHF	CHF
30a	357	187	142	45	77	1'395'000	39+40 75'000	verkauft
30b	332	187	139	48	77	1'385'000	33+34 75'000	verkauft
30c	315	194	142	52	77	1'395'000	43+44 75'000	1'470'000
30d	301	171	139	46	77	1'355'000	41+42 75'000	1'430'000
30e	320	170	142	39	77	1'365'000	37+38 75'000	1'440'000
30f	313	171	139	45	77	1'355'000	35+36 75'000	1'430'000
30g	313	170	142	41	77	1'365'000	31+32 75'000	verkauft
30h	352	171	139	43	77	1'355'000	29+30 75'000	verkauft
30i	382	170	142	39	77	1'365'000	24+25 75'000	verkauft
30j	364	171	139	43	77	1'355'000	22+23 75'000	verkauft
30k	440	191	142	64	77	1'455'000	18+19 75'000	verkauft
30l	559	201	139	74	77	1'465'000	20+21 75'000	verkauft
Auto PP							37'500	
Moto PP							5'000	

HNF/NNF/ANF gemäss SIA Norm 416/2003

Wohnfläche = HNF inkl. NNF in Haus exkl. ANF

Hauptnutzfläche (HNF) = Wohnfläche innen, ohne Mauerwerk, ohne Sitzplatz, ohne Rasenflächen

Nebennutzfläche (NNF) = Abstellräume, Waschküche, Estrich, Keller etc.

Aussennutzfläche (ANF) = Balkon, Terrasse, Gartensitzplatz

#### Im garantierten Festpreis enthalten sind:

- Das schlüsselfertige Haus inkl. Ausbau gemäss Plänen und Baubeschrieb
- die Baukreditzinsen bis zur Eigentumsübertragung des Hauses
- die Mitbenutzung der Allgemeinteile
- sämtliche Anschlussgebühren für Kanalisation, Elektrisch, Wasser etc.

#### Im Preis nicht enthalten sind:

- der/die Tiefgaragenplätze
- ½ der Notariats- und Handänderungskosten (Grundgebühren, Handänderungssteuer) je ca. 0.1% des Verkaufspreises
- die Sonderausbauwünsche
- die Pfandrechtskosten für Ihre Bank (Schuldbrief, 0.25% der Hypothekarsumme)

# Reservationsbestätigung DEFH, Überbauung «Baumgarten 2», 8322 Madetswil

DEFH Haus Nr. \_\_\_\_\_

Fr. \_\_\_\_\_

PP Auto in Tiefgarage Nr. \_\_\_\_\_ + \_\_\_\_\_

Fr. \_\_\_\_\_

PP Moto in Tiefgarage Nr. \_\_\_\_\_

Fr. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Fr. \_\_\_\_\_

**Total Kaufpreis** (Festpreis, schlüsselfertig, inkl. Teuerung bei MwSt.-Basis 8.1%)

Fr. \_\_\_\_\_

=====

## Angaben zur Käuferschaft

PartnerIn Miteigentum zu  
je ½ oder Gesamteigentum

Name/n: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Vorname/n (alle): \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Strasse: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Plz. / Ort: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Tel. Privat/Mobil \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Tel. Geschäft: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

E-Mail-Adresse: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Geburtsdatum: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Bürgerort/e (alle): \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Beruf: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Zivilstand: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Güterstand: Errungenschaftsbeteiligung/Gütertrennung

Errungenschaftsbeteiligung/Gütertrennung

## Tilgung des Kaufpreises Kaufbedingungen

- A:** Fr. 10'000.00 als Depothinterlage nach Infogespräch und Reservation (mit Einzahlungsschein)  
**B:** Fr. 150'000.00 ab Fr. 1.4 Mio. total Kaufpreis, Fr. 160'000.00 ab Fr. 1.5 Mio. total Kaufpreis, usw. Bei notarieller Beurkundung des Kaufvertrages Fr. \_\_\_\_\_  
**C:** Der Restbetrag ist fällig bei der grundbuchamtlichen Eigentumsübertragung/Hausübergabe (bei Bezug des schlüsselfertigen Eigenheims).
1. Die Käuferschaft beauftragt die Verkäuferin mit der Vorbereitung der notariellen Beurkundung des Kaufvertrages und sendet ihr je einen gut lesbaren **Scan der Ausweispapiere** (ID oder Reisepass) und ggf. **der Ausländerausweise** sowie des **AHV-Ausweises** oder der **Krankenversicherungskarte** zu.
  2. Die grundbuchamtlichen und notariellen Auslagen und Handänderungskosten werden von den Parteien je zur Hälfte bezahlt (je ca. 0.10 % des Kaufpreises).
  3. Bei Reservationsrücktritt werden die Fr. 10'000.00 vollumfänglich zurückbezahlt, jedoch bleiben sie unverzinst.

Ort / Datum: \_\_\_\_\_

Die Käuferschaft: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

L+B AG, HGV; mit Vollmacht: \_\_\_\_\_

Bitte senden an: L+B AG, HGV, Stationsstrasse 12, CH-8406 Winterthur  
oder E-Mail: [u.kueng@l-b.ch](mailto:u.kueng@l-b.ch), Internet: [www.l-b.ch](http://www.l-b.ch)



Pfäffikon ZH  
22.02.2022/rnu

Ihre Kontaktperson:  
Roger Nünlist

Tel. +41 44 952 15 51  
roger.nuenlist@  
bank-avera.ch

Bank Avera  
Genossenschaft  
Bahnhofstrasse 16  
8330 Pfäffikon ZH

Tel. +41 44 933 54 00  
Fax +41 44 933 54 09

## **Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser am Sonnenhang von Madetswil**

Sehr geehrte Interessentinnen und Interessenten

Moderne, hochwertige Wohnungen und Häuser, welche den Käufern nicht nur aussen, sondern auch innen eine hohe Wohnqualität an einer sehr attraktiven Lage bieten. Diese überragenden Eigenschaften dieser Objekte haben uns ebenso überzeugt wie Sie. Deshalb können wir Ihnen heute ein besonderes Angebot unterbreiten - und Sie bei der Verwirklichung Ihres Traums vom Eigenheim in Madetswil unterstützen.

Da wir die Liegenschaften bereits geprüft haben und die Kaufpreise als fair einstufen, bieten wir Ihnen eine massgeschneiderte Finanzierung zu attraktiven Konditionen an, ohne dass Sie uns Unterlagen über Ihr Kaufobjekt einreichen müssen. **So ersparen Sie sich einen unnötigen administrativen Aufwand.**

Unser Kundenberater Herr Roger Nünlist ist nicht nur in Immobilienfragen erfahren. Gerne gibt er Ihnen im persönlichen Gespräch wertvolle Hinweise, um den Eigenheimerwerb im Hinblick auf Ihre **persönliche Steuer-, Vorsorge- und Anlagesituation zu optimieren.**

Überzeugen Sie unsere Konditionen und Dienstleistungen? Wenn Sie sich für eine Finanzierung bei der Bank Avera entscheiden, bedanken wir uns für Ihr Vertrauen mit einem Willkommensgeschenk: **Wir erlassen Ihnen die Hypothekarzinsen der ersten drei Monate.**

**Hauptsitz**  
Wetzikon

**Filialen**  
Bauma  
Bubikon  
Effretikon  
Fehraltorf  
Hinwil  
Küsnacht  
Pfäffikon  
Rüti  
Uster  
Wald  
Zürich

info@bank-avera.ch  
bank-avera.ch  
CHE-105.754.176 MWST

# BANK **avera**

Gerne stellen wir Ihnen unsere Finanzierungslösungen persönlich vor. Bitte vereinbaren Sie dazu einen unverbindlichen Termin mit uns. Wir freuen uns auf ihren Anruf!

Freundliche Grüße  
Bank Avera Genossenschaft

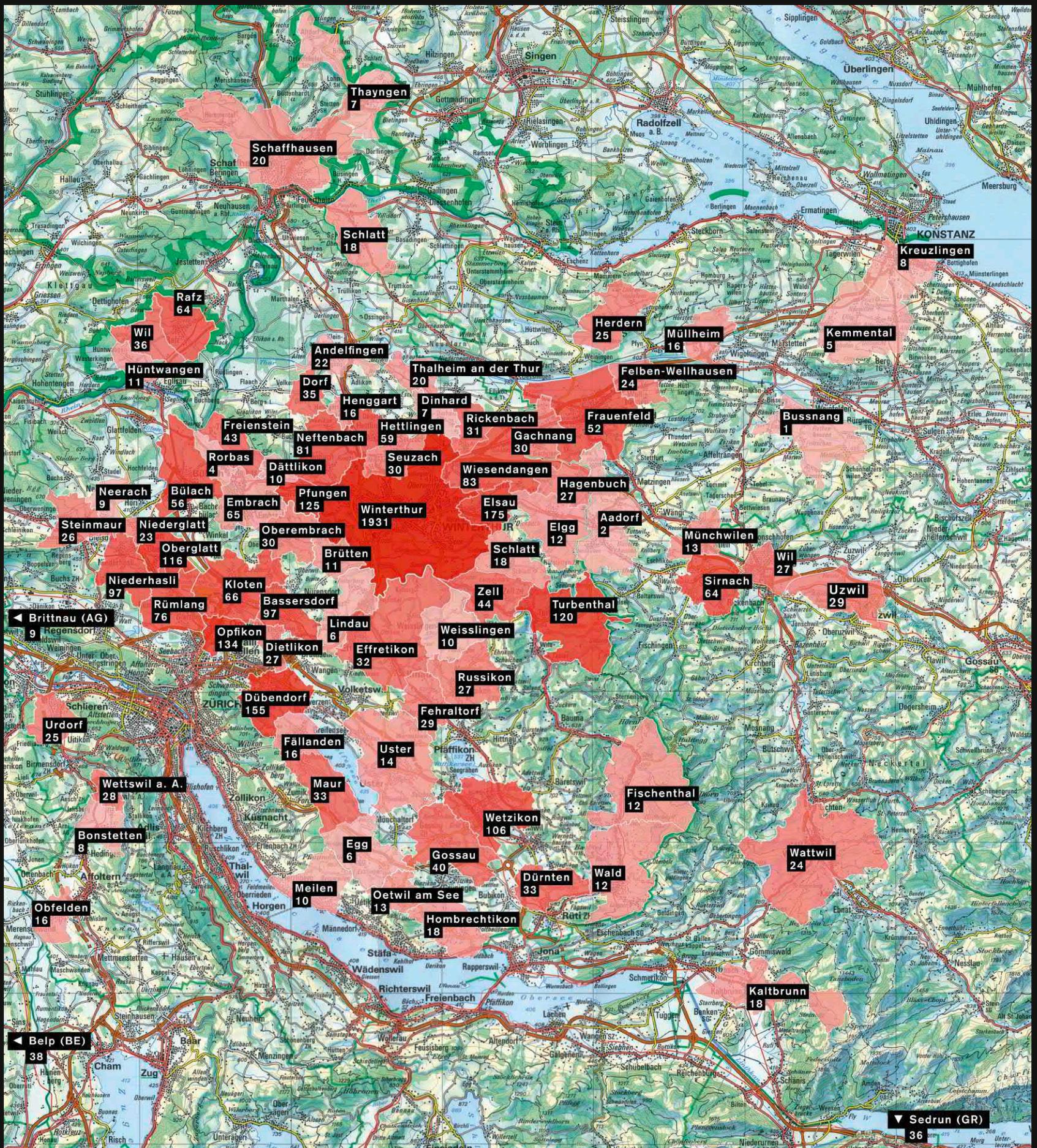


Bruno Meyer  
Filialleiter



Roger Nünlist  
Individualkundenberater

# Wir bauen fürs Leben!



Mit über 5'000 erstellten Häusern und Wohnungen ist die Leemann + Bretscher Gruppe die Nummer 1 für Wohnüberbauungen im Grossraum Winterthur/Zürich.

# Über 5'000 EFH und Wohnungen

Andelfingen «Eichwald»	22 EFH	Neerach «Drei Tannen»	9 Wohnungen	Wil ZH «Kirchweg 2»	6 Wohnungen
Attikon «Dörner»	4 EFH	Neftenbach «Am Chämibach»	12 EFH	Wil ZH «Kirchweg 23»	7 Wohnungen
Balterswil-Bichelsee TG «Sonnhalde»	13 Terrassenwohnungen	Neftenbach «Aspacherstrasse»	10 Wohnungen	Winterthur «Am Bach I»	6 EFH
Bassersdorf «Bächli»	38 EFH	Neftenbach «Breiti»	2 EFH	Winterthur «Am Bach I»	3 Wohnungen
Bassersdorf «Bergstrasse»	17 EFH	Neftenbach «Chlimberg»	24 EFH	Winterthur «Am Bach II»	27 Wohnungen
Bassersdorf «Blumenweg»	6 EFH	Neftenbach «Chlimberg»	18 Wohnungen	Winterthur «Breite»	14 Wohnungen
Bassersdorf «Chrüzacher»	14 Wohnungen	Neftenbach «Hüdelblick»	1 EFH	Winterthur «Im Bübli»	37 Wohnungen
Bassersdorf «Gutrain-/Brunnenstrasse»	2 EFH	Neftenbach «Schulstrasse»	7 EFH	Winterthur «Pflanzschulstrasse»	3 Wohnungen
Bassersdorf «Holzacher»	20 EFH	Neftenbach «Schulstrasse»	7 Wohnungen	Winterthur «Talgut-/Hörnlistrasse»	4 EFH
Belp BE «Schafmattstrasse»	38 EFH	Niederglatt «Sonnenberg»	9 EFH	Winterthur «Werd»	4 EFH
Binz «Weidstrasse»	27 EFH	Niederglatt «Sonnenberg»	14 Wohnungen	Winterthur «Werd»	16 Wohnungen
Bonstetten «Bodenfeld»	8 EFH	Niederhasli «Am Bahnhof»	65 Wohnungen	Winterthur «Zelgli Mattenbach»	32 EFH
Brüttenu AG «Vorstadt bach»	9 EFH	Niederhasli «Am Haslibach»	32 EFH	Winterthur «Zelgli Mattenbach»	99 Wohnungen
Brütten «Santisstrasse»	11 EFH	Niedersteinmaur «Schlossblick»	26 EFH	Winterthur-Dättnau «Am Dättnauerbach 1»	11 Wohnungen
Bülach «Im Grossstein»	9 EFH	Oberembrach «Rothus»	6 EFH	Winterthur-Dättnau «Am Dättnauerbach 2»	5 Wohnungen
Bülach «Mettmendriet»	7 EFH	Oberembrach «Rothus»	24 Wohnungen	Winterthur-Dättnau «Auenrain»	8 EFH
Bülach «Schleufenberg»	12 EFH	Oberglatt «Hofacher»	23 EFH	Winterthur-Dättnau «Aufbruch»	10 EFH
Bülach «Wisental»	28 Wohnungen	Oberglatt «Müli»	34 EFH	Winterthur-Dättnau «Bergackerstrasse»	14 EFH
Dättlikon «Meienhof»	5 EFH	Oberglatt «Reckholdern»	40 Wohnungen	Winterthur-Dättnau «Bergackerstrasse»	6 Wohnungen
Dättlikon «Meienhof»	5 Wohnungen	Oberglatt «Sandacher»	19 EFH	Winterthur-Dättnau «Bodenweg»	15 EFH
Dietlikon «Im Letten»	27 EFH	Obfelden «Lindenbach»	16 EFH	Winterthur-Dättnau «Bolrain»	6 EFH
Dorf «Strehlgasse»	5 EFH	Oetwil am See «Dorfbach»	13 EFH	Winterthur-Dättnau «Bolrain»	12 Wohnungen
Dorf «Strehlgasse»	15 Wohnungen	Ohringen «Münzer»	15 EFH	Winterthur-Dättnau «Bolrebenweg»	5 EFH
Dorf ZH «Trottenacker»	15 EFH	Opfikon «Böschmatten»	32 Wohnungen	Winterthur-Dättnau «Forenblick»	9 EFH
Dübendorf «Hofacker»	14 EFH	Opfikon «Böschwiesen»	32 Wohnungen	Winterthur-Dättnau «Hündlerstrasse»	20 EFH
Dübendorf «Kriesbach»	9 EFH	Opfikon «Rebweg»	11 EFH	Winterthur-Dättnau «Hündlerstrasse»	18 Wohnungen
Dübendorf «Rotbuch»	30 EFH	Opfikon «Rosengarten 1»	20 EFH	Winterthur-Dättnau «Im Boll»	42 Terrassenwohnungen
Dübendorf «Sonnenberg»	19 EFH	Opfikon «Rosengarten 2»	4 EFH	Winterthur-Dättnau «Im Ebnet»	18 EFH
Dübendorf «Wasserfurren»	40 EFH	Opfikon «Zibert»	4 EFH	Winterthur-Dättnau «In Wannen»	6 EFH
Dübendorf «Birkenweg»	43 Wohnungen	Opfikon «Zunwiesen»	31 Wohnungen	Winterthur-Dättnau «In Wannen»	17 Wohnungen
Dürnten «Spitzacker»	27 EFH	Oppikon TG «Macchi»	1 EFH	Winterthur-Dättnau «Langen Stucken»	14 EFH
Dürnten «Spitzacker»	6 Wohnungen	Pfungen «Dürrenrain 1»	15 EFH	Winterthur-Dättnau «Neubuchstrasse»	42 EFH
Effretikon «Brandriet»	12 Wohnungen	Pfungen «Dürrenrain 2»	30 Wohnungen	Winterthur-Dättnau «Neubuchstrasse»	54 Wohnungen
Effretikon «Guldibuck»	4 EFH	Pfungen «Dürrenrain 3»	8 Wohnungen	Winterthur-Dättnau «Rainstrasse»	12 Wohnungen
Effretikon «Hackenberg»	6 Terrassenwohnungen	Pfungen «Euelpark»	14 EFH	Winterthur-Dättnau «Sunneboden»	62 Wohnungen
Effretikon «Zentrum»	10 Wohnungen	Pfungen «Grosswiesen»	28 Wohnungen	Winterthur-Dättnau «Trottenacker»	7 Terrassenwohnungen
Egg ZH «Im Lee»	6 EFH	Pfungen «Rebbeg»	6 EFH	Winterthur-Dättnau «Trottenacker»	33 Wohnungen
Elgg «Chrämmerhalde»	12 EFH	Pfungen «Reckholderfeld»	3 EFH	Winterthur-Dättnau «Weieracker»	18 EFH
Ellighausen «Santisblick»	5 EFH	Pfungen «Tössfeld 1»	19 EFH	Winterthur-Dättnau «Weieracker»	11 Wohnungen
Elsau «Im Geren 1»	12 Wohnungen	Pfungen «Tössfeld 2»	6 EFH	Winterthur-Gotzenwil «Eidbergstrasse»	6 Wohnungen
Elsau «Im Geren 2»	2 EFH	Pfungen «Vorbriegen»	4 EFH	Winterthur-Gotzenwil «Weierholz 1»	24 EFH
Elsau «Im Geren 2»	6 Wohnungen	Rafz «Am Bahnhof»	12 EFH	Winterthur-Gotzenwil «Weierholz 2»	25 EFH
Embrach «Im Amtsacker»	4 EFH	Rafz «Am Bahnhof»	47 Wohnungen	Winterthur-Hegi «Im oberen Gern»	28 EFH
Embrach «Oberdorf»	12 EFH	Rafz «Gassenacker»	5 EFH	Winterthur-Iberg «Buechacher»	20 EFH
Embrach «Pfarrhausstrasse»	13 EFH	Räterschen «Eulach»	130 Wohnungen	Winterthur-Iberg «Iberg Süd»	4 EFH
Embrach «Tannenstrasse»	15 EFH	Rickenbach «Austrasse»	1 EFH	Winterthur-Iberg «Iberg VI»	4 EFH
Embrach «Wildbach 1»	10 EFH	Rikon «Am Tössufer 1»	22 Wohnungen	Winterthur-Iberg «Mulchlingerstrasse 1»	5 EFH
Embrach «Wildbach 2»	4 EFH	Rikon «Am Tössufer 2»	11 Wohnungen	Winterthur-Iberg «Mulchlingerstrasse 2»	20 EFH
Embrach «Wildbach-West»	7 EFH	Rikon «Tössstalstrasse 16»	6 Wohnungen	Winterthur-Iberg «Mulchlingerstrasse 3»	14 EFH
Fällanden «Fröschbach»	4 EFH	Rämismühle «Töss Auen»	5 EFH	Winterthur-Iberg «Mulchlingerstrasse 4»	14 EFH
Fällanden «Letzacker»	12 EFH	Rorbas «Am Bolbibach»	4 EFH	Winterthur-Iberg «Mulchlingerstrasse 5»	12 EFH
Fehraltorf «Am Wildbach»	29 Wohnungen	Rümlang «Im Aegler»	8 EFH	Winterthur-Iberg «Sennhüttenweg»	14 EFH
Felben-Wellhausen «Grabenacker»	24 EFH	Rümlang «Rümelbach»	36 EFH	Winterthur-Iberg «Weidwiese»	14 EFH
Fischenthal «Unteri Bodmen»	12 EFH	Rümlang «Rümelbach»	32 Wohnungen	Winterthur-Oberw'thur «Binzhof»	28 EFH
Frauenfeld «Eichholz 1»	26 EFH	Rumiikon «Am Bergbach»	21 EFH	Winterthur-Oberw'thur «Kastellweg»	5 Wohnungen
Frauenfeld «Eichholz 2»	26 EFH	Schlatt «Im Bungert»	6 EFH	Winterthur-Oberw'thur «Mooswiesenweg»	7 Wohnungen
Freienstein «Im Högeler»	9 Wohnungen	Schottikon «Stegacker»	25 EFH	Winterthur-Oberw'thur «Obstgarten»	5 EFH
Freienstein «Im Högeler»	2 EFH	Sedrun «Am Bugnei 1»	1 EFH	Winterthur-Oberw'thur «Obstgarten»	3 Wohnungen
Freienstein «Im Wingert»	12 EFH	Sedrun GR «Bugnei 2»	6 Wohnungen	Winterthur-Oberw'thur «Residenz im Park»	81 Wohnungen
Freienstein «Irchel»	6 EFH	Sedrun GR «Camischolas-Sura 1»	14 Wohnungen	Winterthur-Oberw'thur «Zinzikerstrasse»	9 EFH
Freienstein «Königshof»	14 Wohnungen	Sedrun GR «Camischolas-Sura 2»	5 Wohnungen	Winterthur-Oberw'thur «Zinzikerstrasse»	16 Wohnungen
Gossau ZH «Chapf»	40 EFH	Sedrun GR «Camischolas-Sura 3»	4 Wohnungen	Winterthur-Oberw'thur «zum Park»	48 Wohnungen
Gundetswil «Grosswiesen»	9 EFH	Sedrun GR «Camischolas-Sura 4»	6 Wohnungen	Winterthur-Seen «Elchweg»	2 EFH
Gütighausen «Am Losbach»	14 EFH	Seuzach «Kirchgasse»	7 EFH	Winterthur-Seen «Florenpark»	14 EFH
Gütighausen «Am Losbach»	6 Wohnungen	Seuzach «Stationsstrasse»	8 Wohnungen	Winterthur-Seen «Florenpark»	8 Wohnungen
Hagenbuch «Santisstrasse»	21 EFH	Sirnach TG «Breite»	64 Wohnungen	Winterthur-Seen «Ganzenbühl»	28 EFH
Hagenbuch «Schnettbergstrasse»	4 EFH	Sulz-Rickenbach «Austrasse»	2 EFH	Winterthur-Seen «Ganzenbühl»	12 Wohnungen
Hagenbuch «Schuelacher»	2 EFH	Sulz-Rickenbach «Dinharderstrasse»	4 EFH	Winterthur-Seen «Grünmatt»	21 Wohnungen
Häuslenen «In Baumgarten»	2 EFH	Sulz-Rickenbach «Dinharderstrasse»	16 Wohnungen	Winterthur-Seen «Moosacker»	30 EFH
Henggart «Seewadel»	16 Wohnungen	Sulz-Rickenbach «Kiesgrube»	4 EFH	Winterthur-Seen «Moosacker»	24 Wohnungen
Herblingen	20 Wohnungen	Thayngen «Geuberg»	3 EFH	Winterthur-Seen «Wohnen in Oberseen»	32 EFH
Herdern TG «Terrassa»	5 EFH	Thayngen «Geuberg»	4 Terrassenwohnungen	Winterthur-Seen «Wohnen in Oberseen»	104 Wohnungen
Herdern TG «Terrassa»	20 Terrassenwohnungen	Theilingen «Punt»	10 EFH	Winterthur-Seen «Zur Linde»	3 EFH
Hettlingen «Burgtrotte»	17 EFH	Turbenthal «Am Setzibach»	11 EFH	Winterthur-Sennhof «Bachwies»	63 EFH
Hettlingen «Kirchsteig»	18 EFH	Turbenthal «Landenbergweg»	6 EFH	Winterthur-Stadel «Haldenrain»	8 Wohnungen
Hettlingen «Rebengasse»	4 EFH	Turbenthal «Risi»	2 EFH	Winterthur-Töss «Auwiesen»	17 Wohnungen
Hettlingen «Station»	4 EFH	Turbenthal «Setzipark»	53 Wohnungen	Winterthur-Töss «Brühlberg Süd 1»	37 Terrassenwohnungen
Hettlingen «Station»	16 Wohnungen	Turbenthal «Sonnenberg 1»	16 Wohnungen	Winterthur-Töss «Brühlberg Süd 2»	40 Wohnungen
Hombrechtikon «Lüeholz»	5 EFH	Turbenthal «Sonnenberg 2»	16 Wohnungen	Winterthur-Töss «Brühlberg Süd 3»	20 Wohnungen
Hombrechtikon «Sunnefeld»	13 EFH	Turbenthal «Sonnenberg 3»	16 Wohnungen	Winterthur-Töss «Brühlberg Süd 4»	18 Terrassenwohnungen
Hüntwangen «Am Dorf bach»	4 EFH	Urdorf «Schäflibach»	25 Wohnungen	Winterthur-Töss «Brühlberg Süd 4»	17 Wohnungen
Hüntwangen «In Reben»	7 EFH	Uzwil «Zum Neudorf»	29 Wohnungen	Winterthur-Töss «Poststrasse»	8 Wohnungen
Kaltbrunn «Janahof»	18 Wohnungen	Wald «Glärnischstrasse»	8 EFH	Winterthur-Töss «Rebwiesen»	3 Wohnungen
Keffikon «Hofwies»	30 EFH	Wald «Glärnischstrasse»	4 Terrassenwohnungen	Winterthur-Töss «Rieterstrasse»	5 Wohnungen
Kloten «Egetswilerstrasse 1»	32 EFH	Waltenstein	12 EFH	Winterthur-Töss «Schillerpark»	12 Wohnungen
Kloten «Egetswilerstrasse 2»	18 EFH	Wattwil SG «Schomatten»	24 EFH	Winterthur-Töss «Schneidergasse»	9 Wohnungen
Kloten «Gerlisberg»	16 Wohnungen	Welsikon «Schmittweg»	7 EFH	Winterthur-Töss «Stationsstrasse»	12 Wohnungen
Kollbrunn «Bergwies»	6 EFH	Wettswil «Sunnewies»	28 EFH	Winterthur-Töss «Zelglistrasse»	12 Wohnungen
Kollbrunn «Bolstern 1»	12 Wohnungen	Wetzikon «Alpenblick»	9 Wohnungen	Winterthur-Wülflingen «Alpsteinweg»	3 Wohnungen
Kollbrunn «Bolstern 2»	3 Wohnungen	Wetzikon «Im Park»	28 EFH	Winterthur-Wülflingen «Bauernhaus»	7 Wohnungen
Kollbrunn «Bolwies 1»	38 Wohnungen	Wetzikon «Seitz»	14 Wohnungen	Winterthur-Wülflingen «Langwiesen»	27 Wohnungen
Kollbrunn «Bolwies 2»	8 Wohnungen	Wetzikon «Tannenrain»	5 EFH	Winterthur-Wülflingen «Maienried»	50 Wohnungen
Kollbrunn «Felsenpark»	32 EFH	Wetzikon «Weinberg»	24 Terrassenwohnungen	Winterthur-Wülflingen «Maenriedweg»	20 Wohnungen
Kollbrunn «Haspel»	21 Terrassenwohnungen	Wetzikon «Wigarten»	26 EFH	Winterthur-Wülflingen «Mühleturm»	6 Wohnungen
Kollbrunn «Sunnewies 2»	33 Wohnungen	Wiesendangen «Am Bahnhof»	14 EFH	Winterthur-Wülflingen «Niderfeld»	26 Wohnungen
Kreuzlingen «Weierpark»	8 EFH	Wiesendangen «Am Bahnhof»	40 Wohnungen	Winterthur-Wülflingen «Rebhaus 1»	9 EFH
Lindau «Hinterdorf»	6 Wohnungen	Wiesendangen «Hofmannspünt»	6 EFH	Winterthur-Wülflingen «Rebhaus 2»	1 EFH
Madetswil «Tobelweidli»	6 EFH	Wiesendangen «Trottenrain»	14 EFH	Winterthur-Wülflingen «Villa»	4 Wohnungen
Maur «Am Bach»	6 Wohnungen	Wil SG «Grubenweg»	7 EFH	Winterthur-Wülflingen «Wespimühle»	50 Wohnungen
Meilen «Risi»	10 EFH	Wil SG «Rosenstrasse»	20 EFH	Winterthur-Wülflingen «Wespimühle Turm»	6 Wohnungen
Müllheim «Tobelbach»	16 EFH	Wil ZH «Kirchweg 1»	9 EFH	Winterthur-Wülflingen «Wydenweg»	29 EFH
Nänikon «Murggen-Süd»	2 EFH	Wil ZH «Kirchweg 1»	9 Wohnungen		
Nänikon «Zelgli»	12 EFH	Wil ZH «Kirchweg 2»	5 EFH		



Qualität zu fairen Preisen

Wir lassen Ihren Traum von den eigenen vier Wänden wahr werden. Vom Landkauf bis zur Schlüsselübergabe erhalten Sie alle Leistungen aus einer Hand.

Projektdaten	4
Situation/Umgebung	6
Madetswil	12
Übersicht	14
Tiefgarage	40
Fassaden	42
MABAG AG als Partner	46
Schritte zum Eigenheim	47
Kurzbaubeschrieb «Im Baumgarten II»	48
Haben Sie Ihr neues Zuhause gefunden?	51

**MABAG AG**  
Stationsstrasse 20  
8406 Winterthur  
Tel. 052 209 02 26  
[www.mabag.ch](http://www.mabag.ch)



Ein Unternehmen der Leemann + Bretscher Gruppe

# «Im Baumgarten II»

Willkommen an der Reitstrasse 30a-I im ländlichen Madetswil.  
Wir erstellen für Sie 12 Doppel-Einfamilienhäuser an  
sonniger und gut erschlossener Lage.

Russikon ist eine politische Gemeinde im Bezirk Pfäffikon des Kantons Zürich.

Zu Russikon gehören neben Madetswil auch die Ortschaften Rumlikon sowie die Weiler Sennhof, Wilhof, Gündisau, Ludetswil und Sommerau.

Die Gemeinde Russikon liegt in einer wunderschönen Landschaft mit vielen Naherholungsgebieten und ist trotzdem mit dem öffentlichen Verkehr so gut erschlossen, dass Zürich, Winterthur und der Flughafen Kloten in kurzer Zeit erreichbar sind.

Sämtliche Einkäufe für den täglichen Bedarf können Sie im nahegelegenen Dorfzentrum von Russikon im «Spar Mini» Supermarkt mit integrierter Postagentur erledigen.

Für grössere Einkäufe eignen sich die Coop/Migros Supermärkte in Fehraltorf bzw. Pfäffikon.

Madetswil verfügt auch über einen Kindergarten und eine Primarschule an der Balmwiesenstrasse 3.

Zahlreiche Vereine und Parteien laden ein zu vielfältigen Aktivitäten in den Bereichen Kultur, Sport und Politik.

Als eher verträumte Siedlung konnte sich Madetswil seinen ländlichen Charakter auch in der heutigen, schnelllebigen Zeit bewahren.

## Zusammenfassung

12 x 5.5-Zimmer-Doppeleinfamilienhäuser

4 x Motorradabstellplätze

6 x Besucherparkplätze insgesamt

44 x Tiefgaragenparkplätze



Für eine persönliche Beratung stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Ich freue mich auf Sie.



**Urs Küng**

L+B AG, HGV  
Verkauf

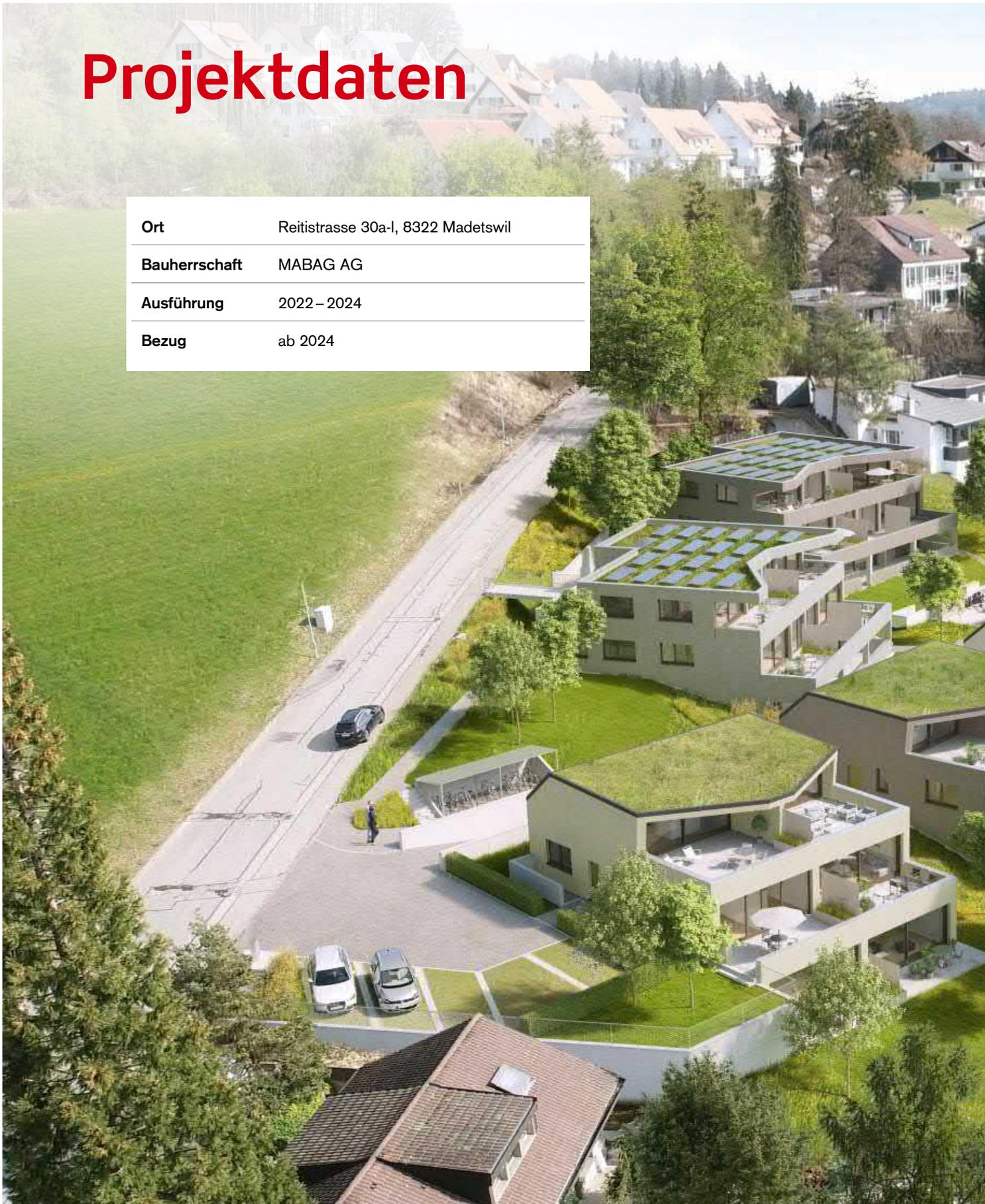
☎ 052 209 02 45

✉ [u.kueng@l-b.ch](mailto:u.kueng@l-b.ch)

*Wir bauen fürs Leben!*

# Projekt Daten

<b>Ort</b>	Reitstrasse 30a-I, 8322 Madetswil
<b>Bauherrschaft</b>	MABAG AG
<b>Ausführung</b>	2022 – 2024
<b>Bezug</b>	ab 2024





**Total 12 Doppelfamilienhäuser**

12 x 5.5-Zimmer-DEFH      170 m<sup>2</sup> – 194 m<sup>2</sup> Wohnfläche

4 x Motorradabstellplätze plus diverse Fahrradabstellplätze

5 x Besucherparkplätze im Freien

1 x Besucherparkplatz in der Tiefgarage

44 x Tiefgaragenparkplätze

# Situation/Umgebung

Madetswil liegt in der Gemeinde Russikon im ländlich geprägten Bezirk Pfäffikon des Kantons Zürich.

Die Gemeinde befindet sich zwischen dem Kempththal und dem Tösstal an der Verbindungsstrasse Fehraltorf–Turbenthal inmitten einer hügeligen Landschaft. Die Naherholungsgebiete des Furtbüel und des Schlossbergs liegen in nächster Nähe und stellen beliebte Ausflugsziele dar.

Sechs eigenständige Dörfer, auch «Aussenwachten» genannt, gruppieren sich in grösserem Abstand rund um das Kerngebiet Russikon. Die ursprünglich sieben Zivilgemeinden heissen: Russikon, Madetswil, Rumlikon, Wilhof, Sennhof, Gündisau und Ludetswil.

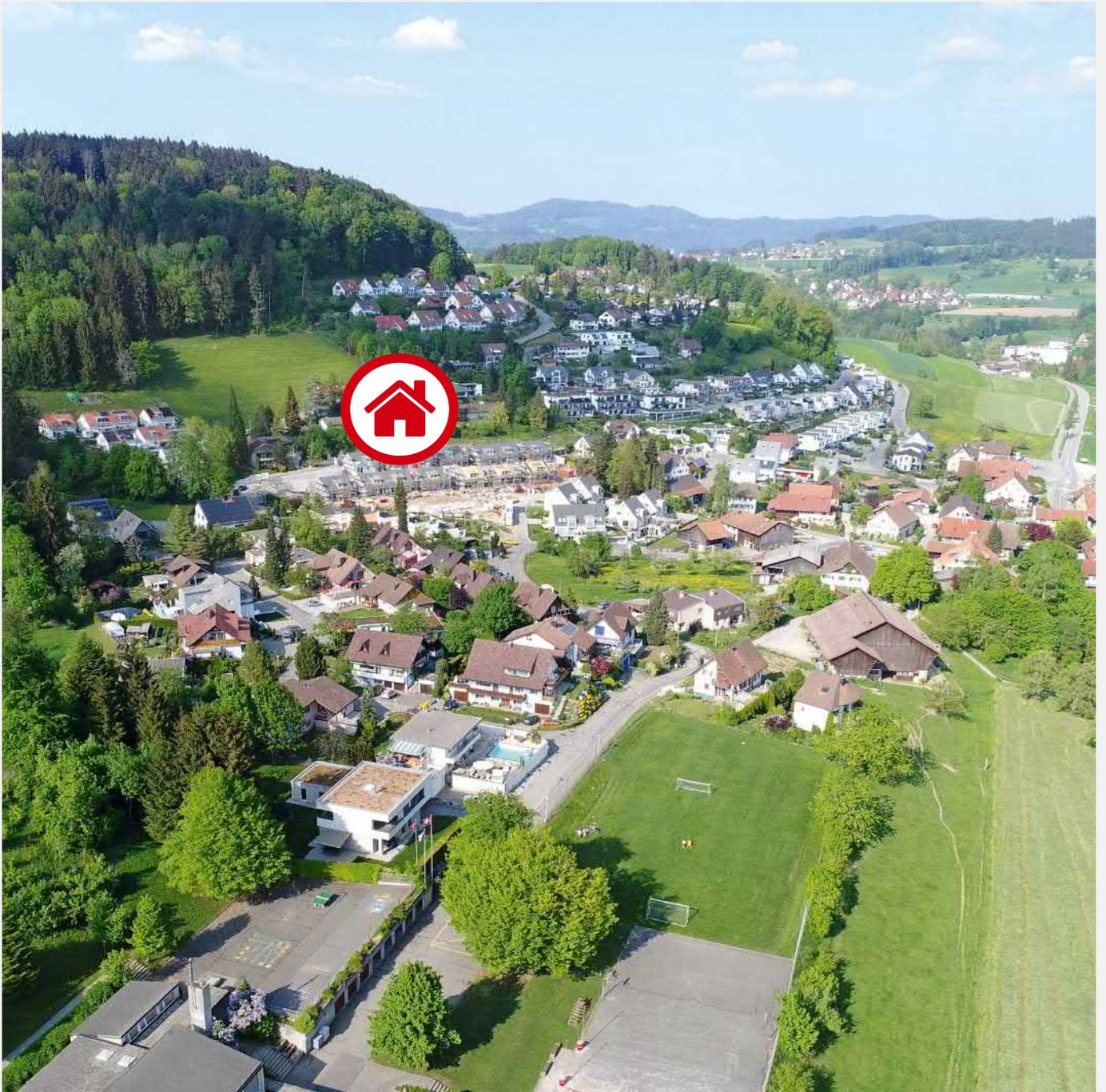
Die Gemeindefläche dient zu 50% der Landwirtschaft, 33% ist bewaldet.

- Fläche: 1'425 ha, davon 472 ha Wald

- Höchster Punkt: Tannenberg, 820 m ü. M.

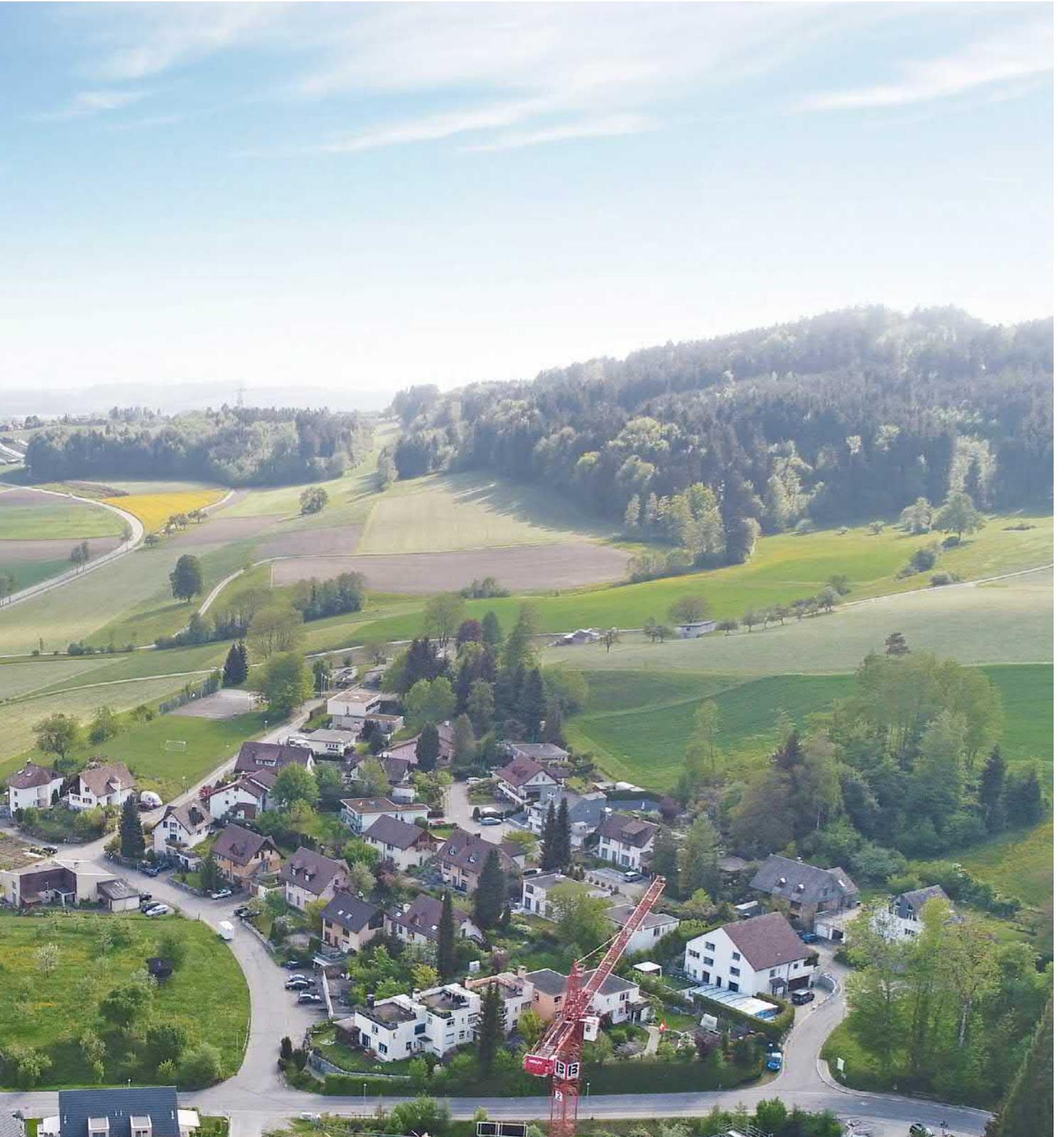
- Tiefster Punkt: Bläsimühle (Tobelbach), 570 m ü. M.







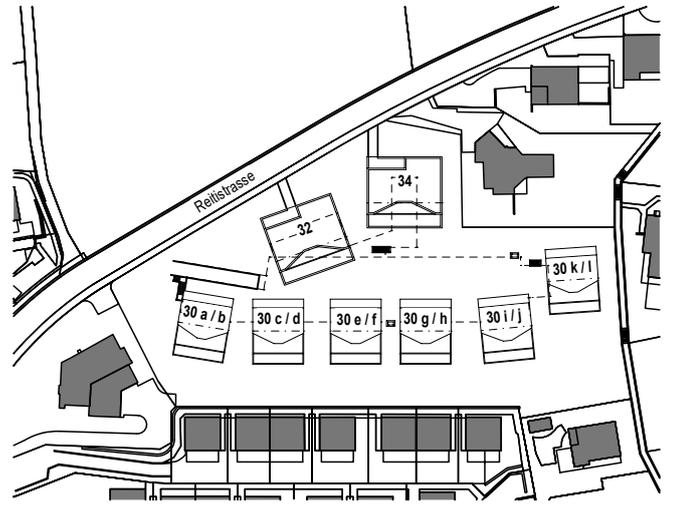
Blick in Richtung Russikon ▾



# Baumgarten II, Madetswil

## Reitstrasse 30, 32, 34

Umgebung





# Madetswil

Das eigenständige Dorf Madetswil ist eine der sechs «Aussenwachten» der Hauptgemeinde Russikon.

Das malerische Landschaftsbild rund um die Ortschaft Madetswil setzt sich aus idyllischen Wäldern, üppigen Wiesen und einem ländlichen Panorama zusammen.

Die gut ausgebauten Wanderwege der umliegenden Gebiete laden zum Erkunden ein und eignen sich bestens für Fahrrad- oder Reitausflüge.

Kindergarten und Primarschule befinden sich im Dorf. Oberstufe und Einkaufsmöglichkeiten sind im Nachbarort Russikon verortet und könne per Auto oder Bus in kurzer Zeit erreicht werden.

Postautolinien verbinden Madetswil mit den Bahnhöfen Pfäffikon und Turbenthal und von Russikon aus ist Fehraltorf mit dem Bus schnell erreichbar.

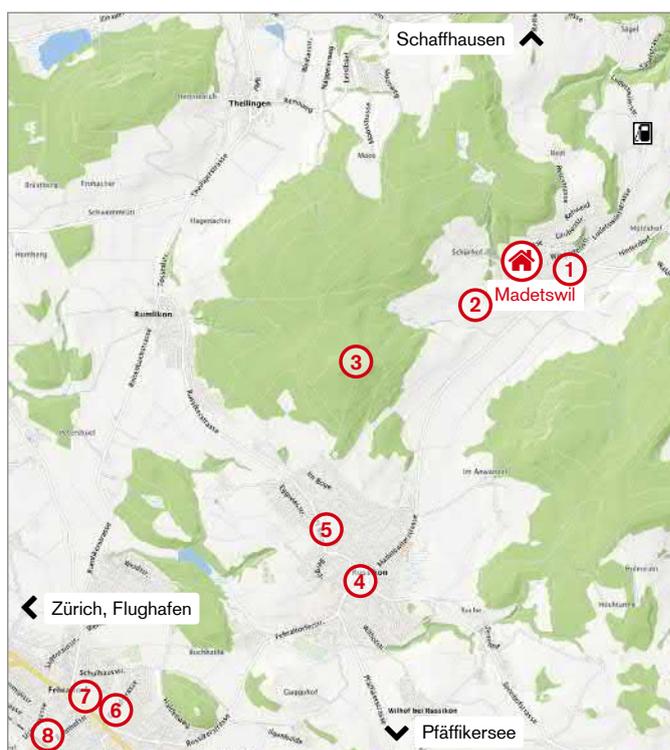
Für die Zugstrecke Fehraltorf – Zürich HB braucht man mit der Verbindung S3 ungefähr 26 Minuten.

Der nahe gelegene Pfäffikersee ist ein beliebtes Ausflugsziel. Der 10 km lange Rundweg um den See bietet viel Abwechslung in idyllischer Landschaft. Von einem Pfahlbauer Kastell über den Juckerhof mit seinen eigenen feinen Produkten und einem Naturspielplatz bis zum Moorgebiet mit seltenen Pflanzen- und Tierarten ist hier alles zu finden.

Im Sommer wird der beliebte See, an dafür vorgesehenen Stellen, rege zum Baden benutzt und vermittelt Jung und Alt stets gemütliche Ferienstimmung.

## Standorte im Überblick

1 Bushaltestelle Linie 825	500 m	🚶
2 Primarschule, Kindergarten Balmwiesenstrasse 3	450 m	🚶
3 Mountainbike-Tour Furtbüel	1.0 km	🚲
4 Spar Mini Supermarkt, Postfiliale, Pizzeria	2.6 km	🚗
5 Gartengestaltung/Gartenbau, Bäckerei/Konditorei, Café	3.0 km	🚗
6 Coop, Migros Supermarkt	4.8 km	🚗
7 Apotheke am Hechtplatz, Postfiliale, Take-Away	5.0 km	🚗
8 Bahnhof Fehraltorf S3/S19/SN8, Denner Discount, Pizzeria	5.3 km	🚗



▼ Dorfbrunnen Madetswil



Staldenweiher bei Russikon ▼



▼ Pfarrhaus in Russikon



Wilhof bei Russikon ▼



Pfäffikersee ▼



# Übersicht

## Doppel-Einfamilienhäuser Reitstrasse 30a-l

		* HNF	* NNF	* ANF	
<del>Reitistr. 30a</del>	<del>5.5-Zimmer</del>	<del>142.5 m<sup>2</sup></del>	<del>45.2 m<sup>2</sup></del>	<del>77.2 m<sup>2</sup></del>	<del>Seite 16</del>
Reitistr. 30b	5.5-Zimmer	139.4 m <sup>2</sup>	48.8 m <sup>2</sup>	77.7 m <sup>2</sup>	Seite 19
Reitistr. 30c	5.5-Zimmer	142.5 m <sup>2</sup>	52.9 m <sup>2</sup>	77.7 m <sup>2</sup>	Seite 22
Reitistr. 30d	5.5-Zimmer	139.4 m <sup>2</sup>	46.6 m <sup>2</sup>	77.7 m <sup>2</sup>	Seite 25
Reitistr. 30e	5.5-Zimmer	142.5 m <sup>2</sup>	39.3 m <sup>2</sup>	77.7 m <sup>2</sup>	Seite 28
<del>Reitistr. 30f</del>	<del>5.5-Zimmer</del>	<del>139.4 m<sup>2</sup></del>	<del>45.9 m<sup>2</sup></del>	<del>77.7 m<sup>2</sup></del>	<del>Seite 25</del>
Reitistr. 30g	5.5-Zimmer	142.5 m <sup>2</sup>	41.7 m <sup>2</sup>	77.7 m <sup>2</sup>	Seite 28
Reitistr. 30h	5.5-Zimmer	139.4 m <sup>2</sup>	43.8 m <sup>2</sup>	77.7 m <sup>2</sup>	Seite 25
<del>Reitistr. 30i</del>	<del>5.5-Zimmer</del>	<del>142.5 m<sup>2</sup></del>	<del>39.6 m<sup>2</sup></del>	<del>77.7 m<sup>2</sup></del>	<del>Seite 28</del>
Reitistr. 30j	5.5-Zimmer	139.4 m <sup>2</sup>	43.2 m <sup>2</sup>	77.7 m <sup>2</sup>	Seite 25
Reitistr. 30k	5.5-Zimmer	142.5 m <sup>2</sup>	43.0 m <sup>2</sup>	77.7 m <sup>2</sup>	Seite 31
Reitistr. 30l	5.5-Zimmer	139.4 m <sup>2</sup>	52.8 m <sup>2</sup>	77.7 m <sup>2</sup>	Seite 34
Reitistr. 32	Kellerräume	30d, 30e, 30f	Bastelraum 01		Seite 37
Reitistr. 32.1	Kellerräume	30g, 30h, 30i			Seite 38
Reitistr. 34	Kellerräume	30j, 30k, 30l	Bastelraum 02		Seite 39

\* HNF = Hauptnutzfläche

\* NNF = Nebennutzfläche

\* ANF = Aussennutzfläche

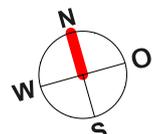
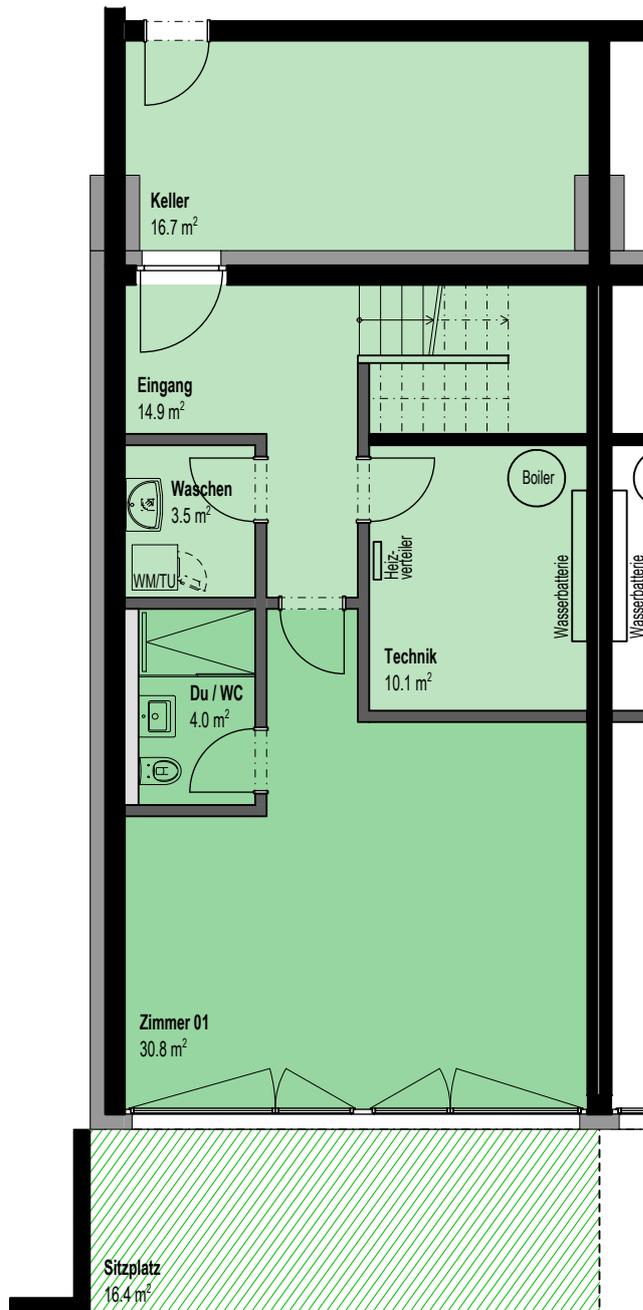
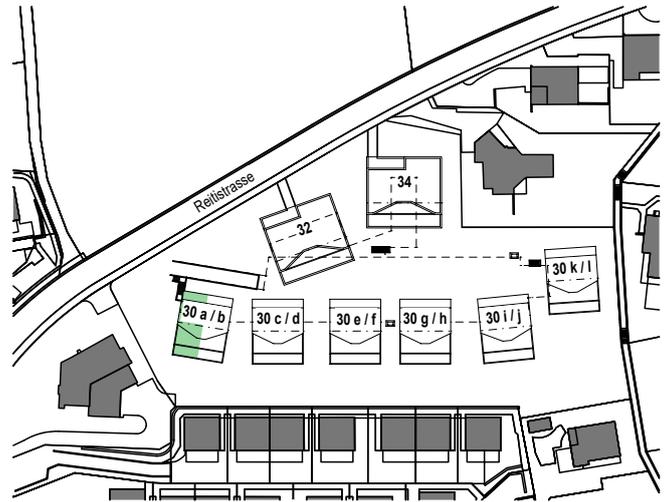
**Wir beraten Sie kompetent in allen Phasen  
bis zu Ihrem schlüsselfertigen Eigenheim.**

# Baumgarten II, Madetswil

## Reitstrasse 30a

5.5-Zimmer-Haus, Gartengeschoss

Hauptnutzfläche (HNF*)		34.8 m <sup>2</sup>
Nebennutzfläche (NNF*)		45.2 m <sup>2</sup>
Sitzplatz/Balkon/Terrasse		16.4 m <sup>2</sup>



\* HNF und NNF exklusiv Innenwände und Schächte

allfällige Änderungen bleiben vorbehalten

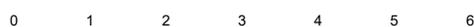
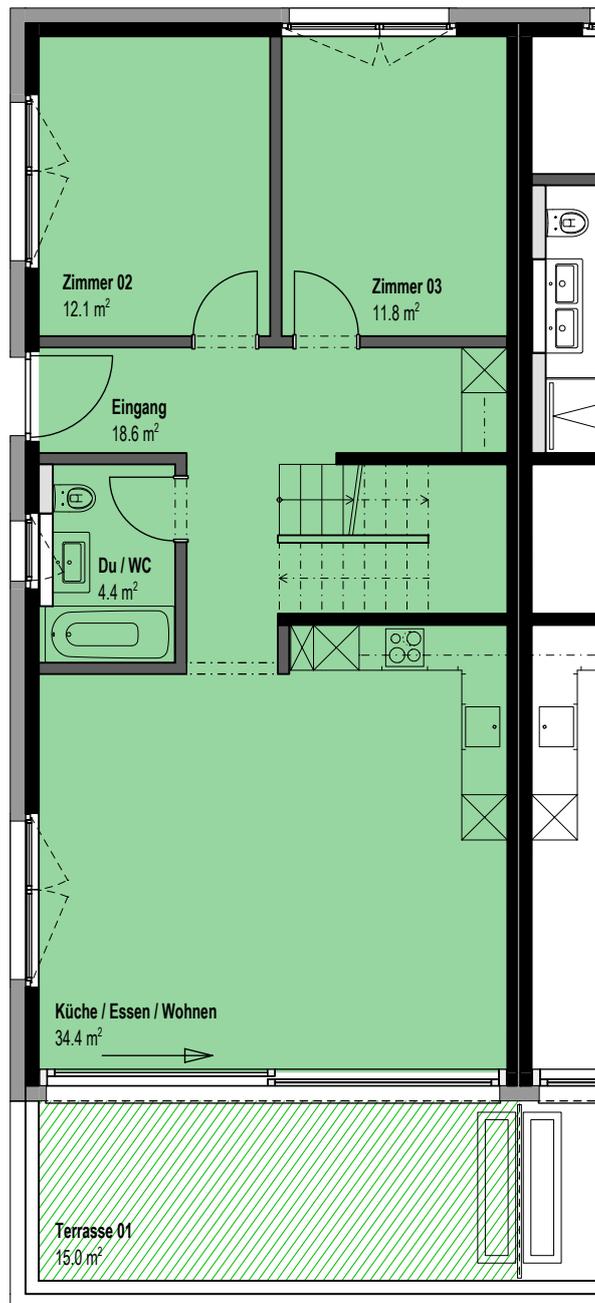
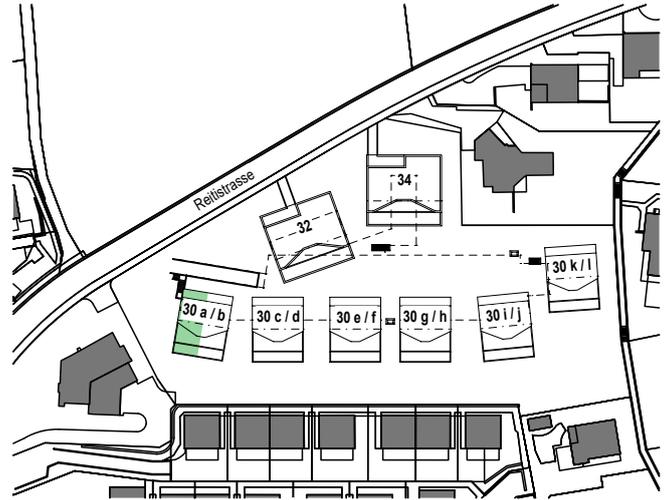
Massstab 1:100

# Baumgarten II, Madetswil

## Reitstrasse 30a

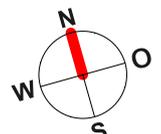
5.5-Zimmer-Haus, Erdgeschoss

Hauptnutzfläche (HNF*)	81.3 m <sup>2</sup>
Nebennutzfläche (NNF*)	- m <sup>2</sup>
Sitzplatz/Balkon/Terrasse	15.0 m <sup>2</sup>



allfällige Änderungen bleiben vorbehalten

Massstab 1:100



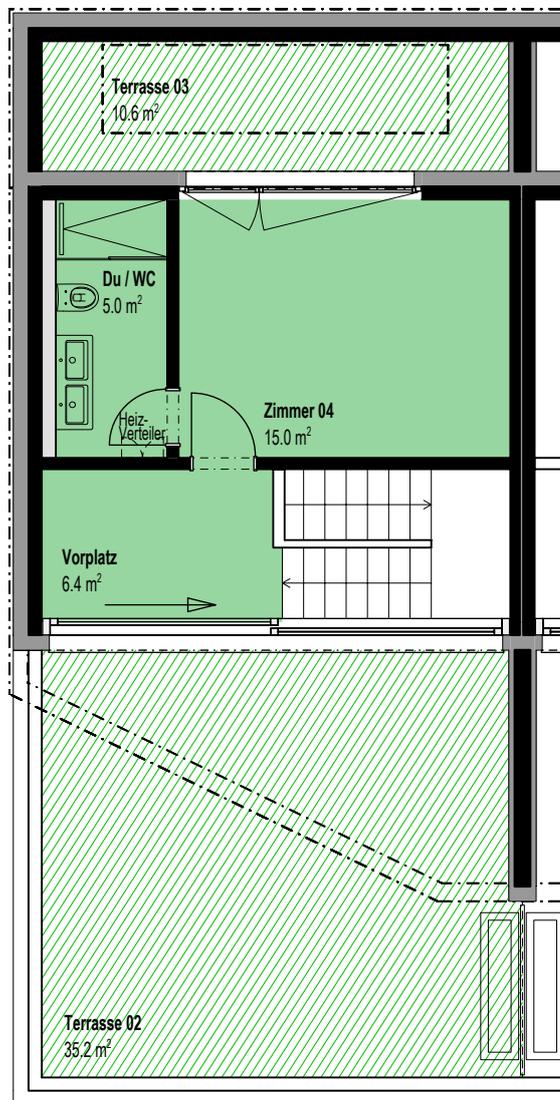
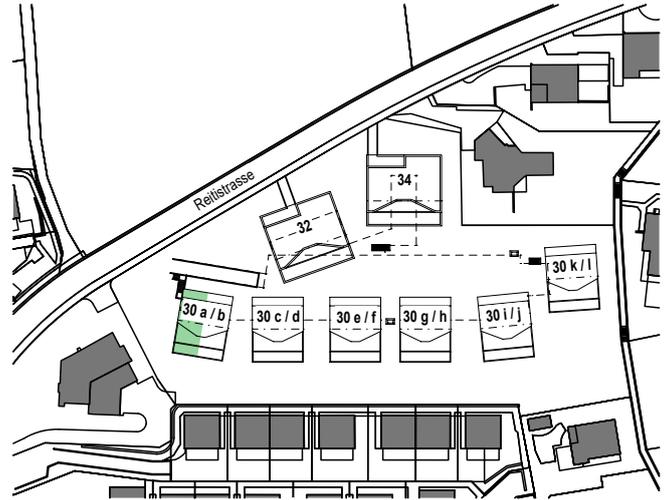
\* HNF und NNF exklusiv Innenwände und Schächte

# Baumgarten II, Madetswil

## Reitstrasse ~~30a~~

5.5-Zimmer-Haus, Dachgeschoss

Hauptnutzfläche (HNF*)		26.4 m <sup>2</sup>
Nebennutzfläche (NNF*)		- m <sup>2</sup>
Sitzplatz/Balkon/Terrasse		45.8 m <sup>2</sup>



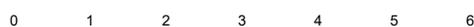
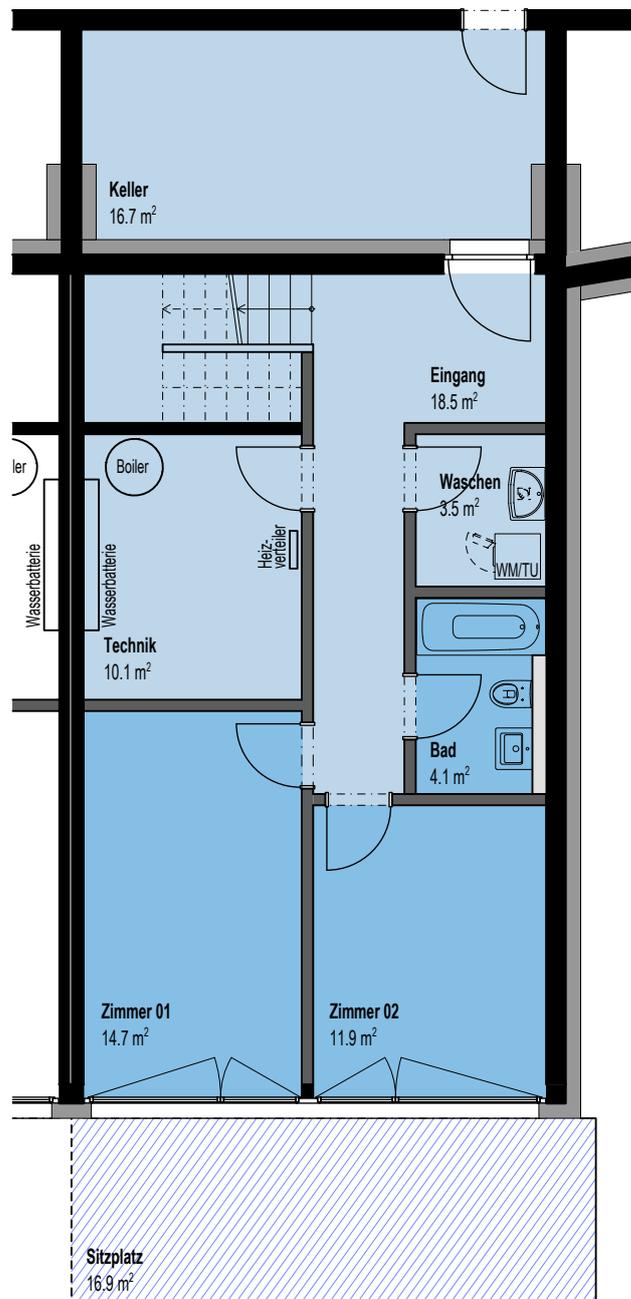
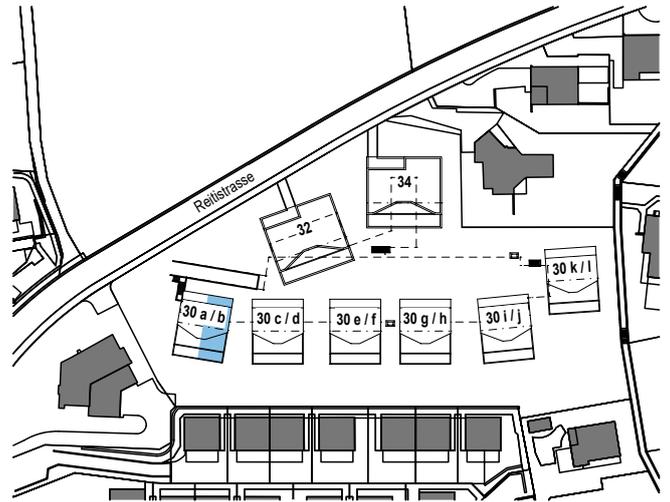
\* HNF und NNF exklusiv Innenwände und Schächte

# Baumgarten II, Madetswil

## Reitstrasse 30b

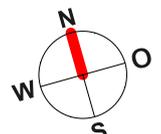
5.5-Zimmer-Haus, Gartengeschoß

Hauptnutzfläche (HNF*)	30.7 m <sup>2</sup>
Nebennutzfläche (NNF*)	48.8 m <sup>2</sup>
Sitzplatz/Balkon/Terrasse	16.9 m <sup>2</sup>



allfällige Änderungen bleiben vorbehalten

Massstab 1:100



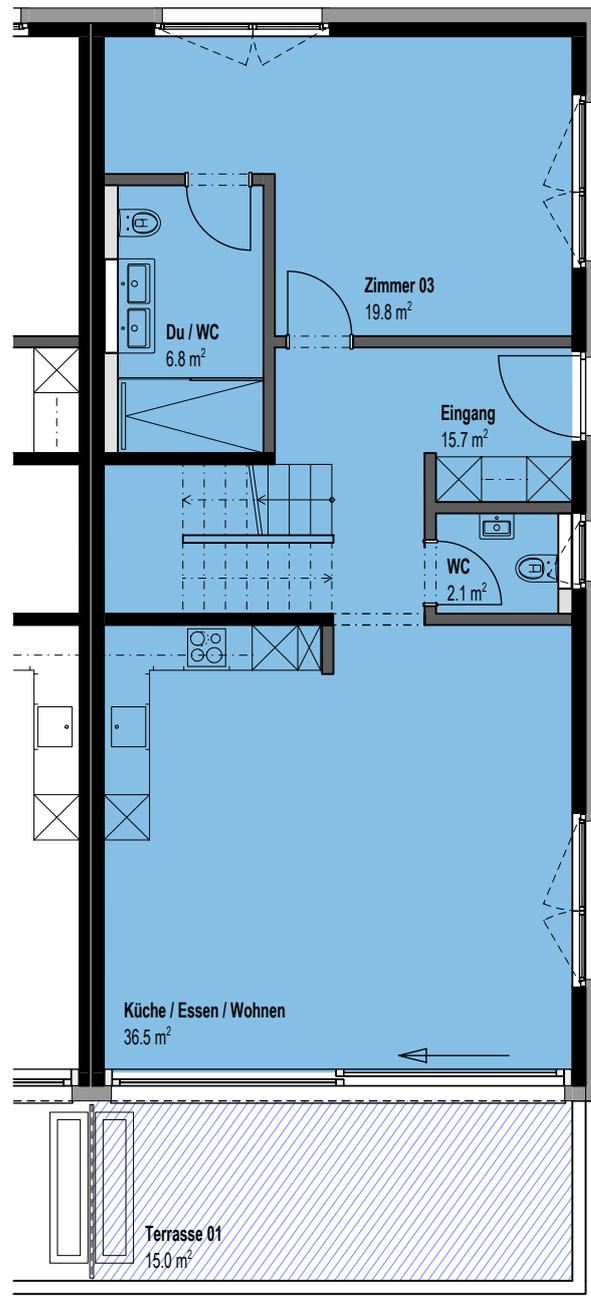
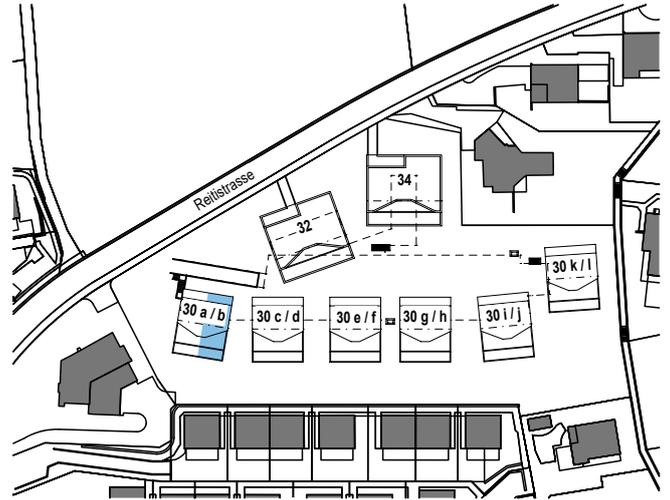
\* HNF und NNF exklusiv Innenwände und Schächte

# Baumgarten II, Madetswil

## Reitstrasse ~~30b~~

5.5-Zimmer-Haus, Erdgeschoss

Hauptnutzfläche (HNF*)	80.9 m <sup>2</sup>
Nebennutzfläche (NNF*)	- m <sup>2</sup>
Sitzplatz/Balkon/Terrasse	15.0 m <sup>2</sup>



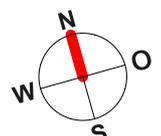
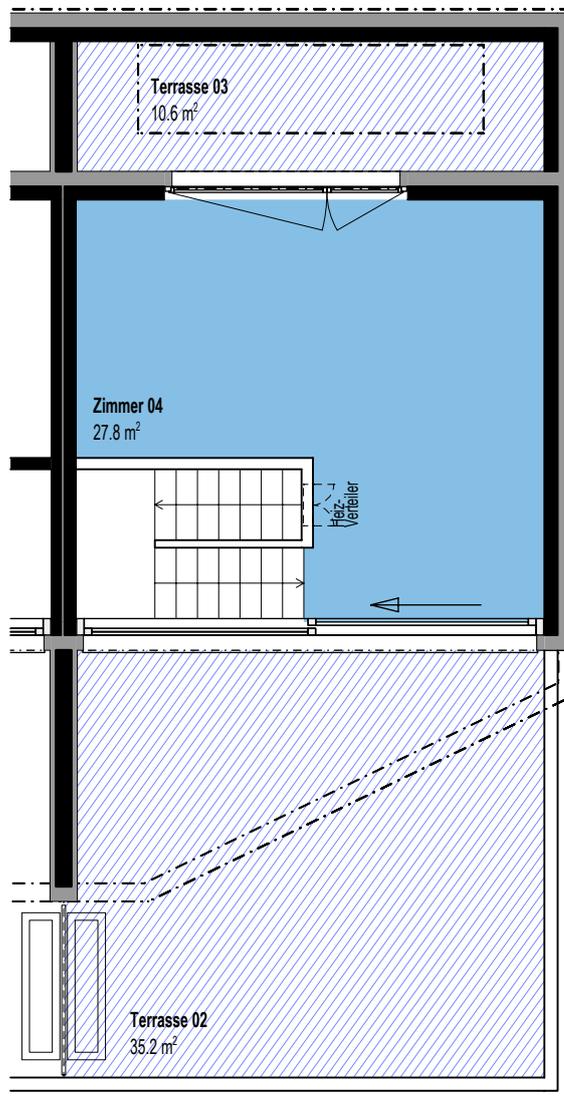
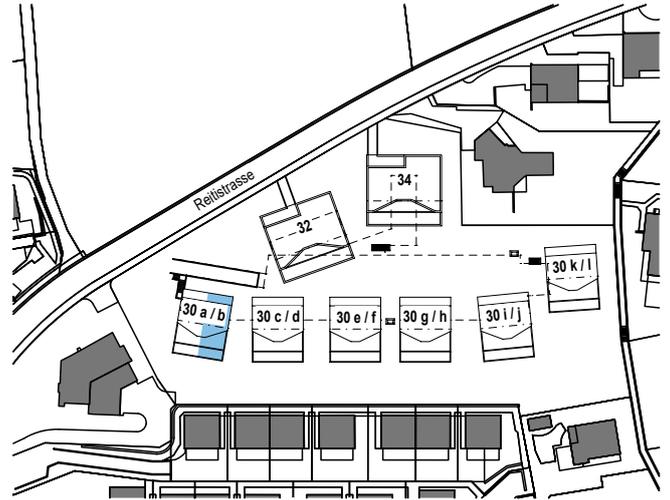
\* HNF und NNF exklusiv Innenwände und Schächte

# Baumgarten II, Madetswil

## Reitstrasse ~~30b~~

5.5-Zimmer-Haus, Dachgeschoss

Hauptnutzfläche (HNF*)		27.8 m <sup>2</sup>
Nebennutzfläche (NNF*)		- m <sup>2</sup>
Sitzplatz/Balkon/Terrasse		45.8 m <sup>2</sup>



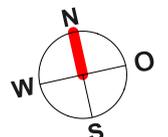
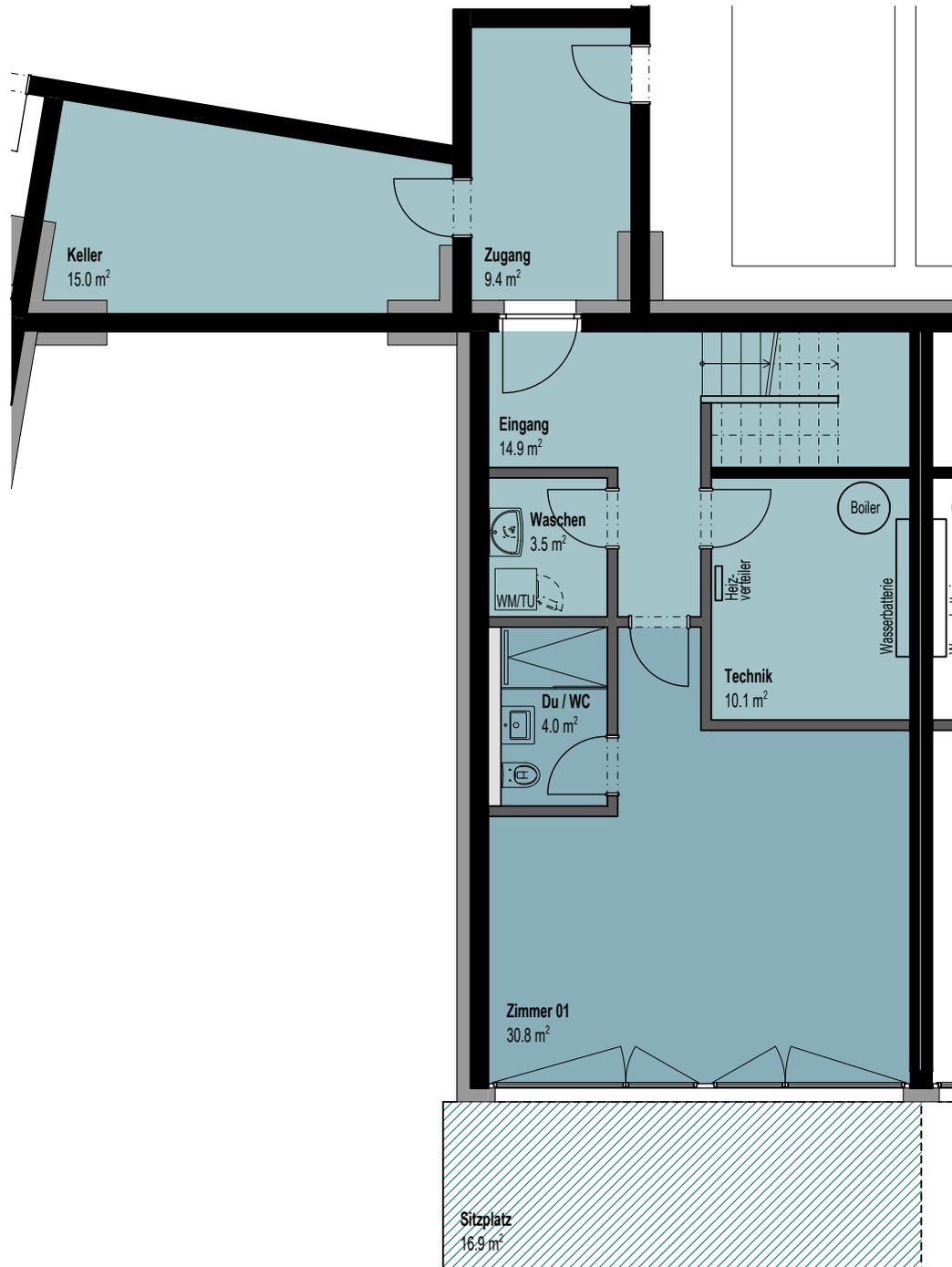
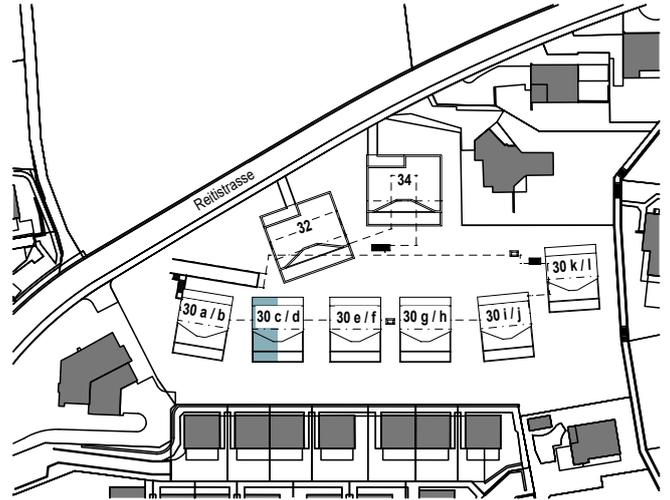
\* HNF und NNF exklusiv Innenwände und Schächte

# Baumgarten II, Madetswil

## Reitstrasse 30c

5.5-Zimmer-Haus, Gartengeschoss

Hauptnutzfläche (HNF*)	34.8 m <sup>2</sup>
Nebennutzfläche (NNF*)	52.9 m <sup>2</sup>
Sitzplatz/Balkon/Terrasse	16.9 m <sup>2</sup>



\* HNF und NNF exklusiv Innenwände und Schächte

allfällige Änderungen bleiben vorbehalten

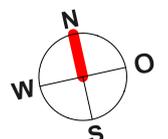
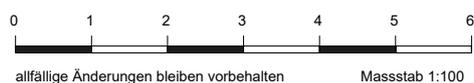
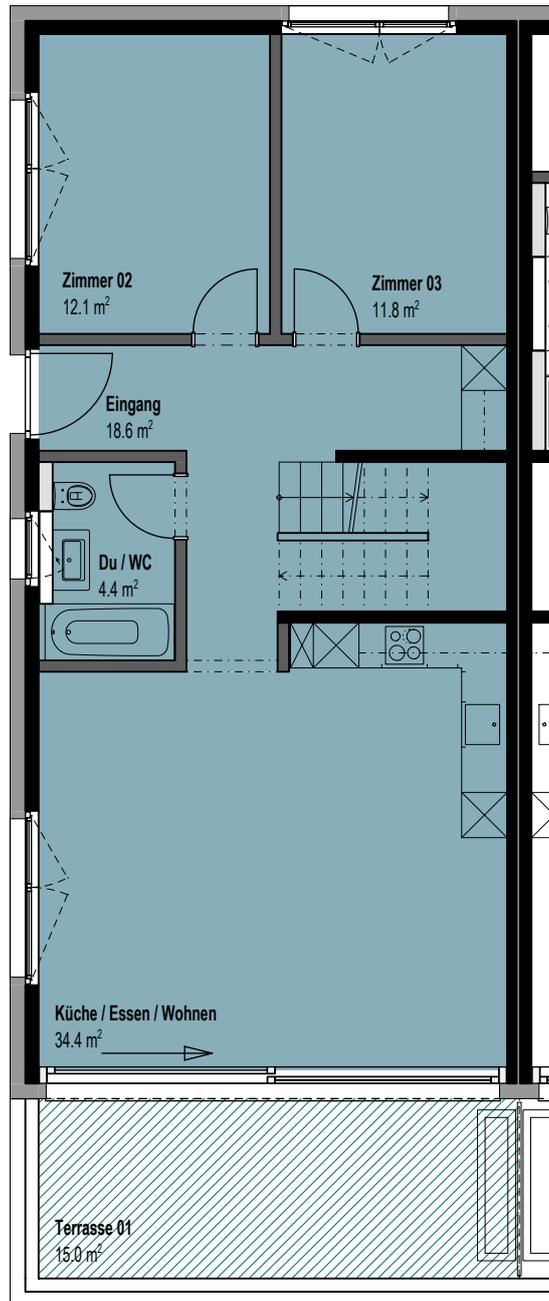
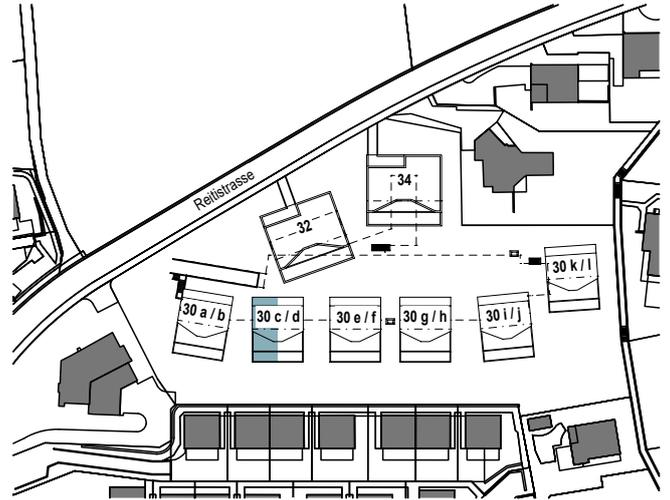
Massstab 1:100

# Baumgarten II, Madetswil

## Reitstrasse 30c

5.5-Zimmer-Haus, Erdgeschoss

Hauptnutzfläche (HNF*)	81.3 m <sup>2</sup>
Nebennutzfläche (NNF*)	- m <sup>2</sup>
Sitzplatz/Balkon/Terrasse	15.0 m <sup>2</sup>



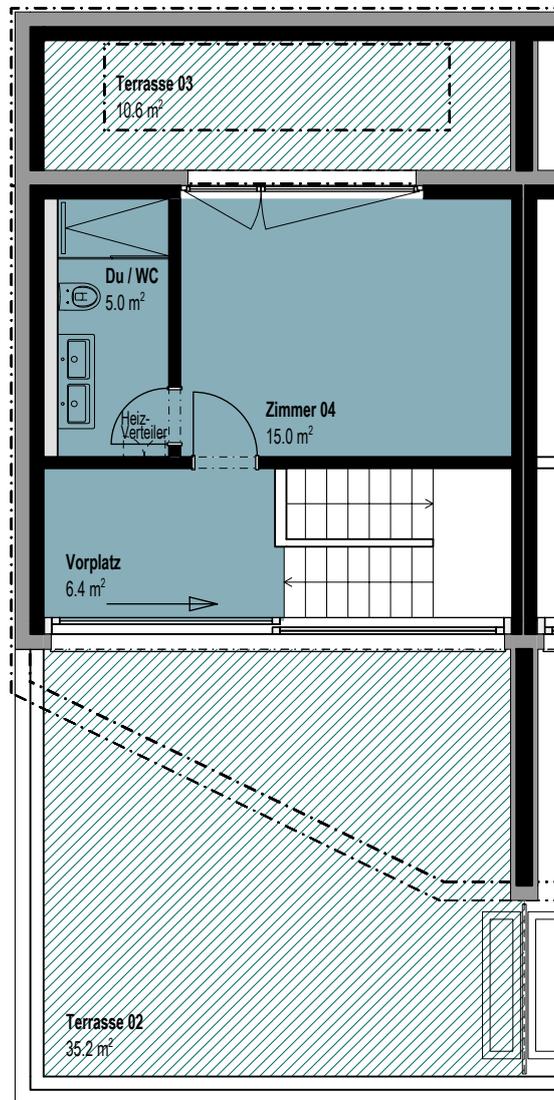
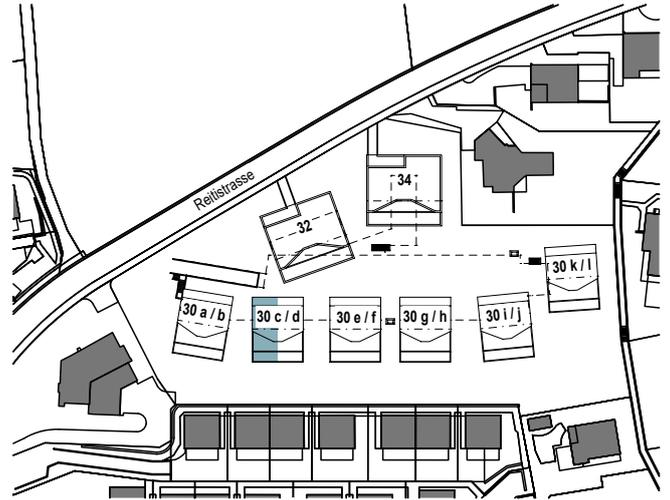
\* HNF und NNF exklusiv Innenwände und Schächte

# Baumgarten II, Madetswil

## Reitstrasse 30c

5.5-Zimmer-Haus, Dachgeschoss

Hauptnutzfläche (HNF*)	26.4 m <sup>2</sup>
Nebennutzfläche (NNF*)	- m <sup>2</sup>
Sitzplatz/Balkon/Terrasse	45.8 m <sup>2</sup>



\* HNF und NNF exklusiv Innenwände und Schächte

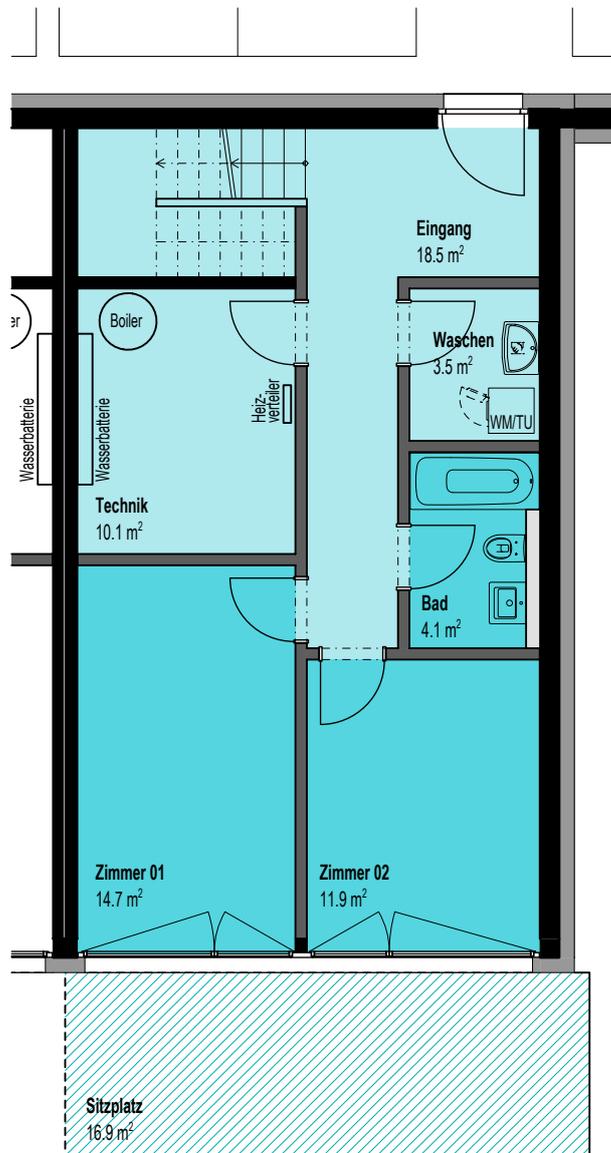
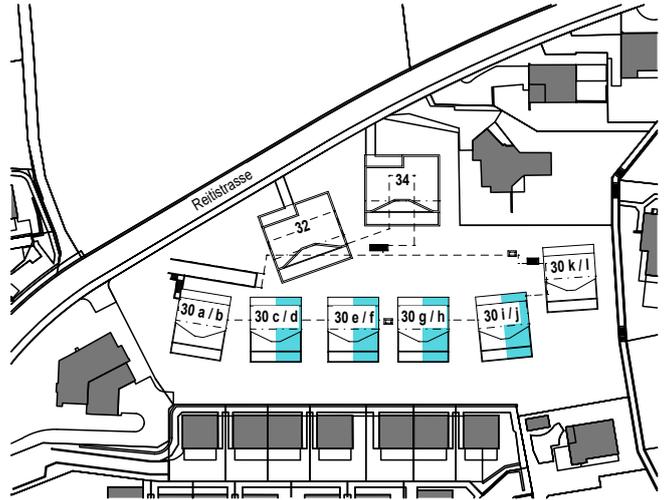
# Baumgarten II, Madetswil

## Reitstrasse 30d/f/h/j

5.5-Zimmer-Haus, Gartengeschooss

Hauptnutzfläche (HNF*)		30.7 m <sup>2</sup>
Nebennutzfläche (NNF*)		32.1 m <sup>2</sup>
Sitzplatz/Balkon/Terrasse		16.9 m <sup>2</sup>

Nebennutzfläche (NNF\*) ausserhalb (in MFH 32/34):  
 30d:14.5m<sup>2</sup>, 30f:13.8m<sup>2</sup>, 30h:11.7m<sup>2</sup>, 30j:11.1m<sup>2</sup>



\* HNF und NNF exklusiv Innenwände und Schächte

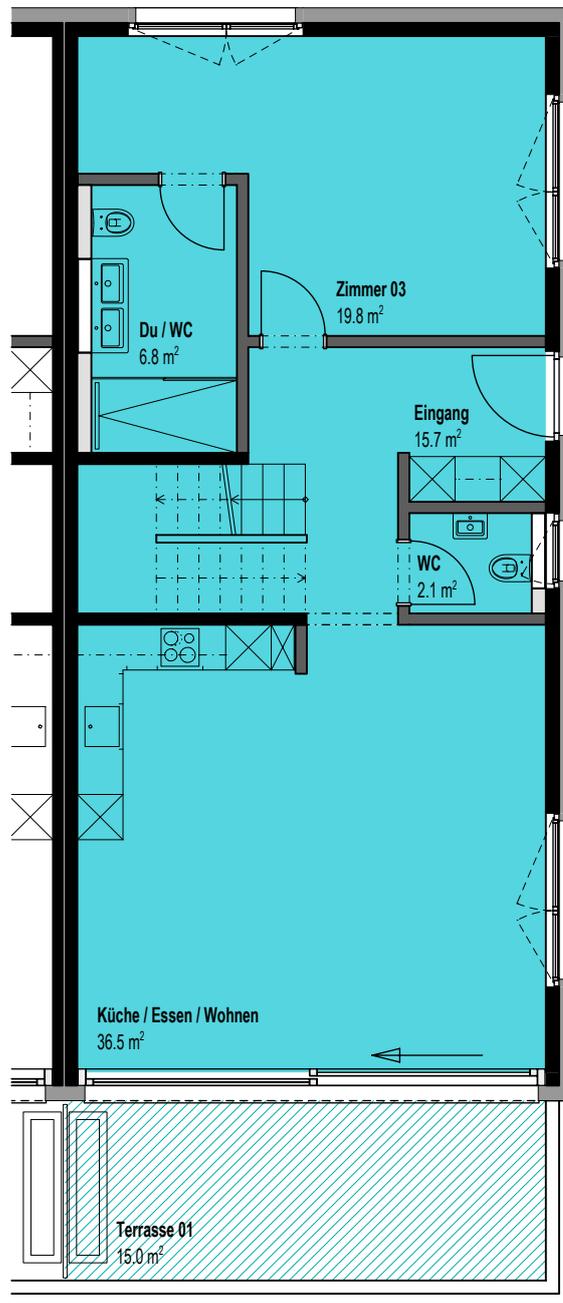
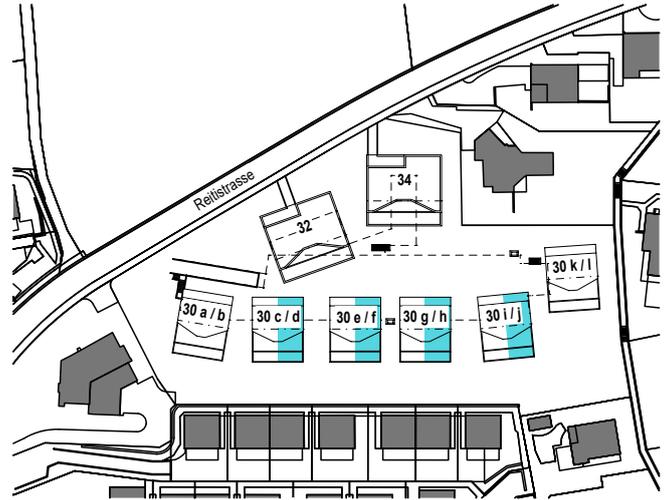
# Baumgarten II, Madetswil

## Reitstrasse 30d/f/h/j

5.5-Zimmer-Haus, Erdgeschoss

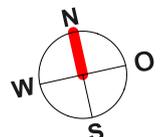
Hauptnutzfläche (HNF*)	80.9 m <sup>2</sup>
Nebennutzfläche (NNF*)	- m <sup>2</sup>
Sitzplatz/Balkon/Terrasse	15.0 m <sup>2</sup>

Nebennutzfläche (NNF\*) ausserhalb (in MFH 32/34):  
 30d:14.5m<sup>2</sup>, 30f:13.8m<sup>2</sup>, 30h:11.7m<sup>2</sup>, 30j:11.1m<sup>2</sup>



allfällige Änderungen bleiben vorbehalten

Massstab 1:100



\* HNF und NNF exklusiv Innenwände und Schächte

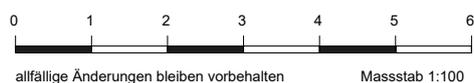
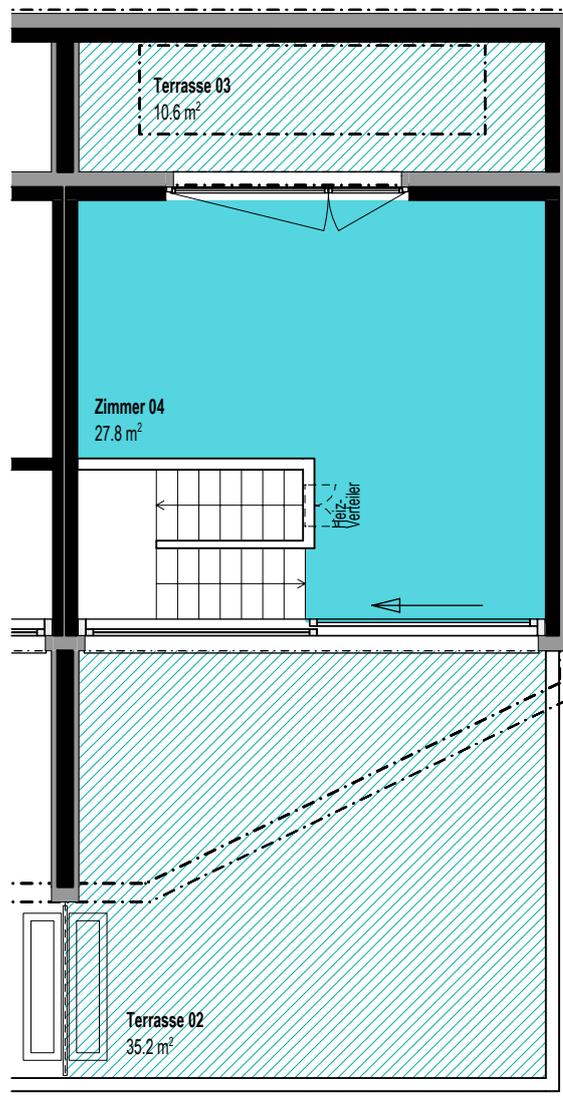
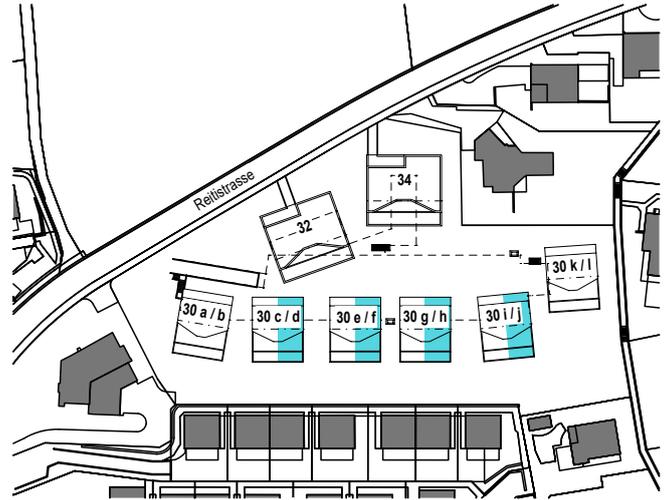
# Baumgarten II, Madetswil

## Reitstrasse 30d/f/h/j

5.5-Zimmer-Haus, Dachgeschoss

Hauptnutzfläche (HNF*)		27.8 m <sup>2</sup>
Nebennutzfläche (NNF*)		- m <sup>2</sup>
Sitzplatz/Balkon/Terrasse		45.8 m <sup>2</sup>

Nebennutzfläche (NNF\*) ausserhalb (in MFH 32/34):  
 30d:14.5m<sup>2</sup>, 30f:13.8m<sup>2</sup>, 30h:11.7m<sup>2</sup>, 30j:11.1m<sup>2</sup>



\* HNF und NNF exklusiv Innenwände und Schächte

allfällige Änderungen bleiben vorbehalten

Massstab 1:100

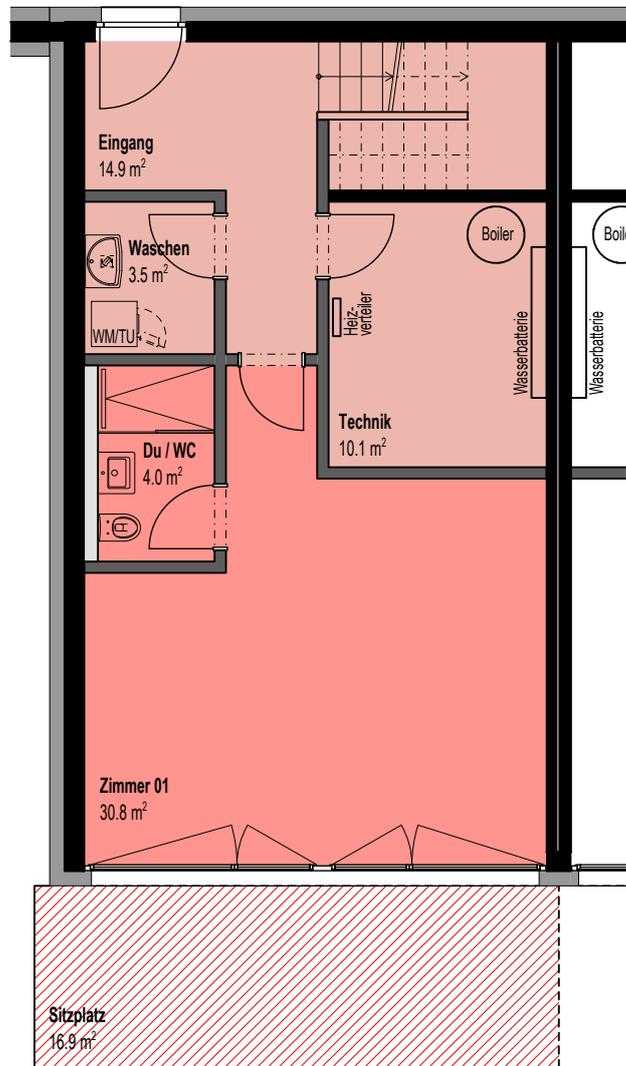
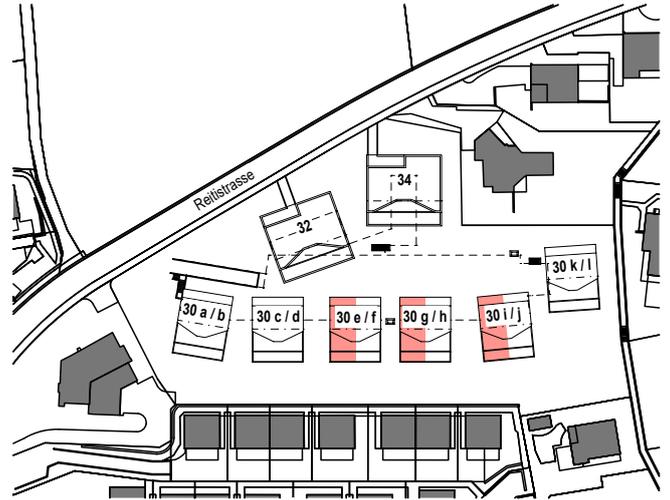
# Baumgarten II, Madetswil

## Reitstrasse 30e/g/i

5.5-Zimmer-Haus, Gartengeschooss

Hauptnutzfläche (HNF*)		34.8 m <sup>2</sup>
Nebennutzfläche (NNF*)		28.5 m <sup>2</sup>
Sitzplatz/Balkon/Terrasse		16.9 m <sup>2</sup>

Nebennutzfläche (NNF\*) ausserhalb (in MFH 32/34):  
 30e:10.8m<sup>2</sup>, 30g:13.2m<sup>2</sup>, 30i:11.1m<sup>2</sup>



\* HNF und NNF exklusiv Innenwände und Schächte

allfällige Änderungen bleiben vorbehalten

Massstab 1:100

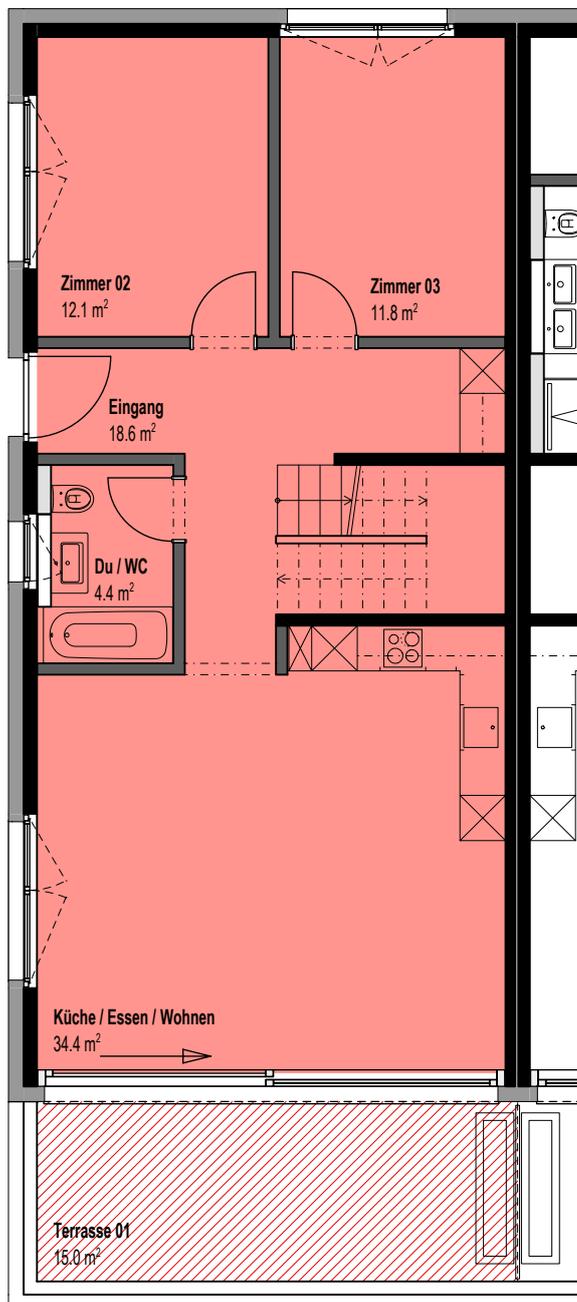
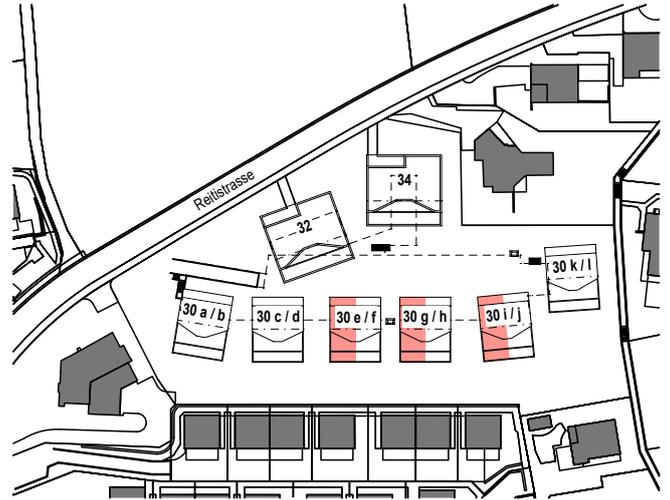
# Baumgarten II, Madetswil

## Reitstrasse 30e/g/i

5.5-Zimmer-Haus, Erdgeschoss

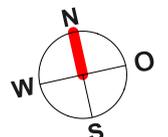
Hauptnutzfläche (HNF*)		81.3 m <sup>2</sup>
Nebennutzfläche (NNF*)		- m <sup>2</sup>
Sitzplatz/Balkon/Terrasse		15.0 m <sup>2</sup>

Nebennutzfläche (NNF\*) ausserhalb (in MFH 32/34):  
 30e:10.8m<sup>2</sup>, 30g:13.2m<sup>2</sup>, 30i:11.1m<sup>2</sup>



allfällige Änderungen bleiben vorbehalten

Massstab 1:100



\* HNF und NNF exklusiv Innenwände und Schächte

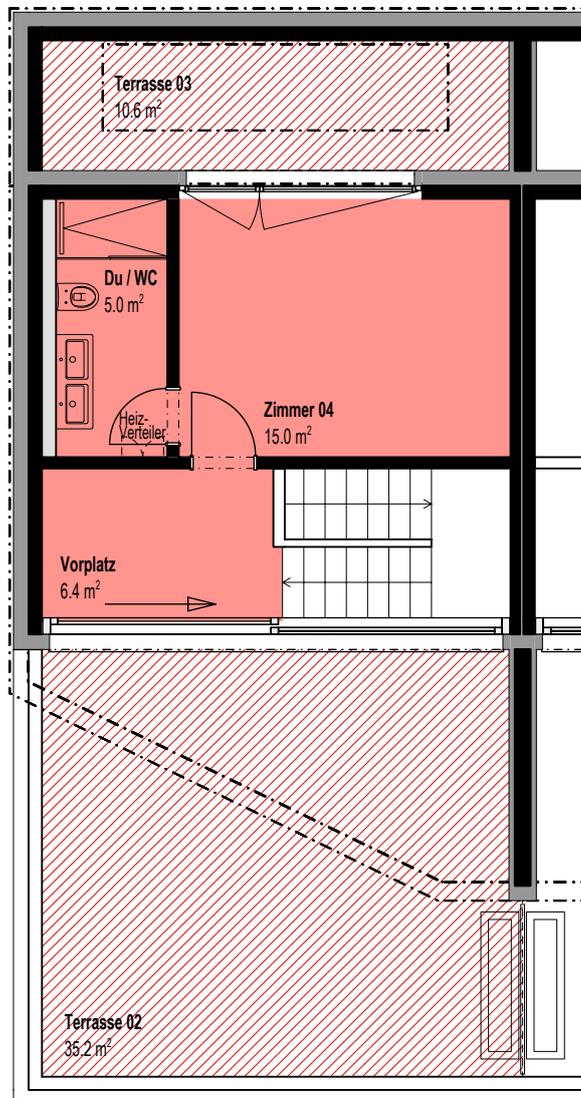
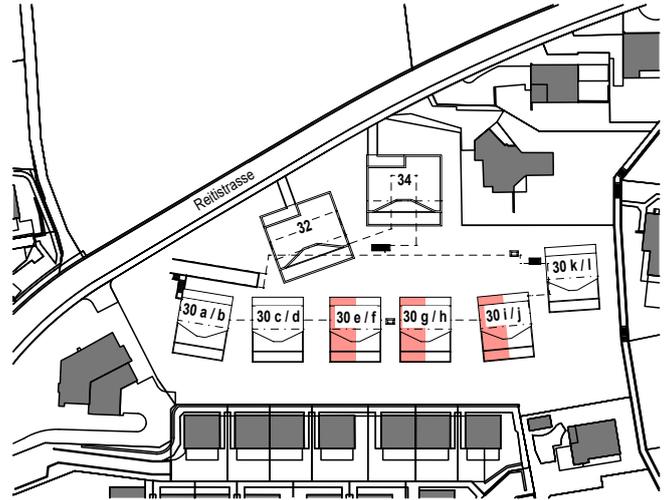
# Baumgarten II, Madetswil

## Reitstrasse 30e/g/i

5.5-Zimmer-Haus, Dachgeschoss

Hauptnutzfläche (HNF*)		26.4 m <sup>2</sup>
Nebennutzfläche (NNF*)		- m <sup>2</sup>
Sitzplatz/Balkon/Terrasse		45.8 m <sup>2</sup>

Nebennutzfläche (NNF\*) ausserhalb (in MFH 32/34):  
 30e:10.8m<sup>2</sup>, 30g:13.2m<sup>2</sup>, 30i:11.1m<sup>2</sup>



\* HNF und NNF exklusiv Innenwände und Schächte

allfällige Änderungen bleiben vorbehalten

Massstab 1:100

# Baumgarten II, Madetswil

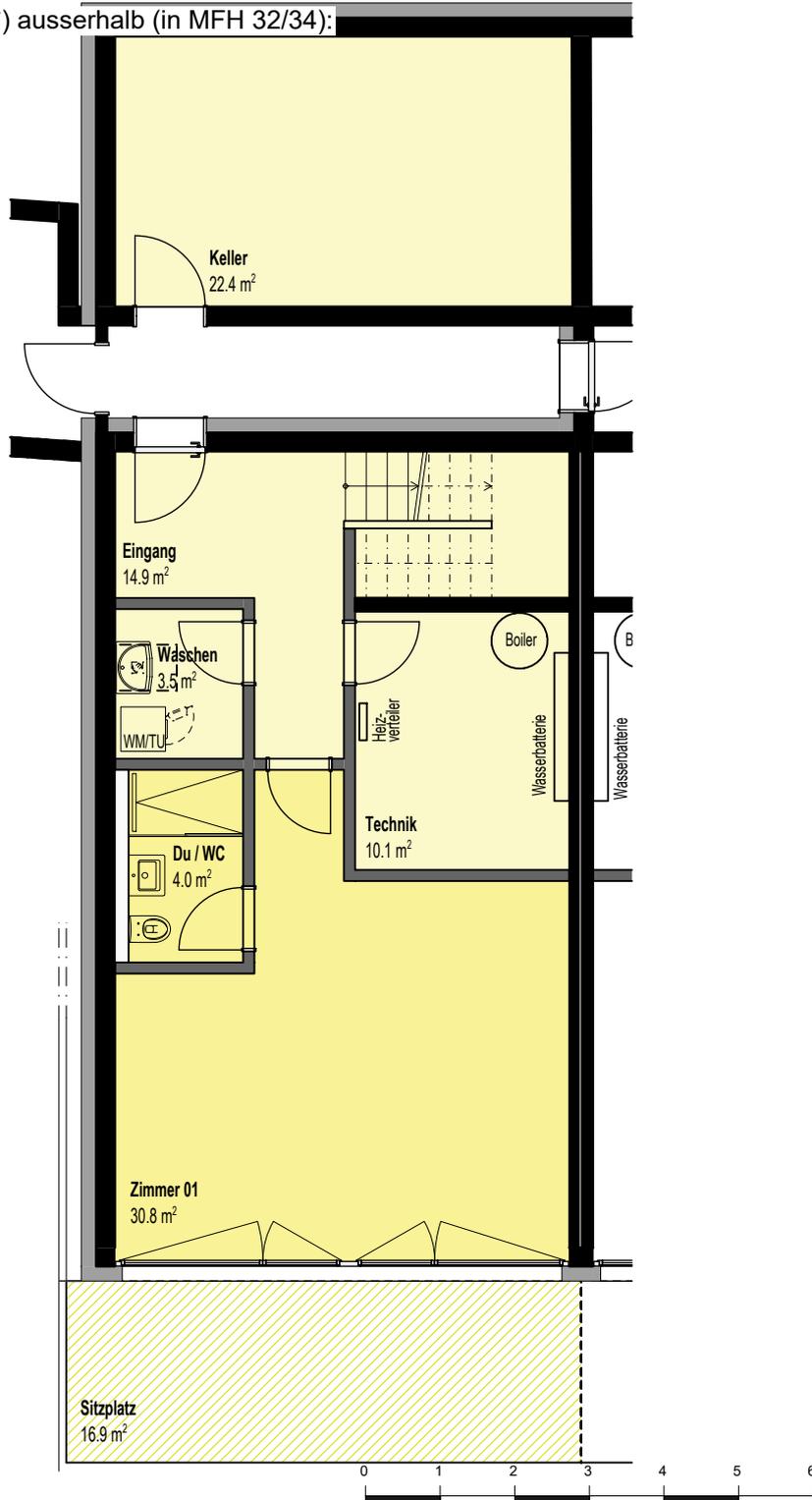
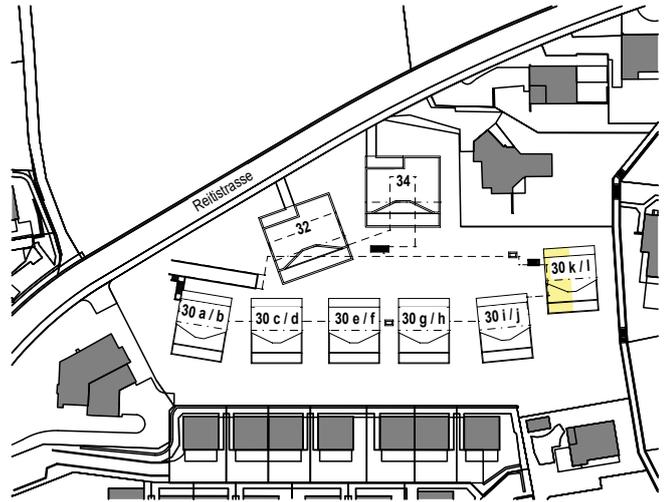
## Reitstrasse 30k

5.5-Zimmer-Haus, Gartengeschoss

Hauptnutzfläche (HNF*)	34.8 m <sup>2</sup>
Nebennutzfläche (NNF*)	50.9 m <sup>2</sup>
Sitzplatz/Balkon/Terrasse	16.9 m <sup>2</sup>

Nebennutzfläche (NNF\*) ausserhalb (in MFH 32/34):

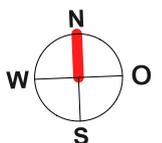
30k:14.5m<sup>2</sup>



Grundriss- Variante1 (von 2)  
 \* HNF und NNF exklusiv Innenwände und Schächte

allfällige Änderungen bleiben vorbehalten

Massstab 1:100



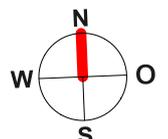
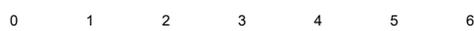
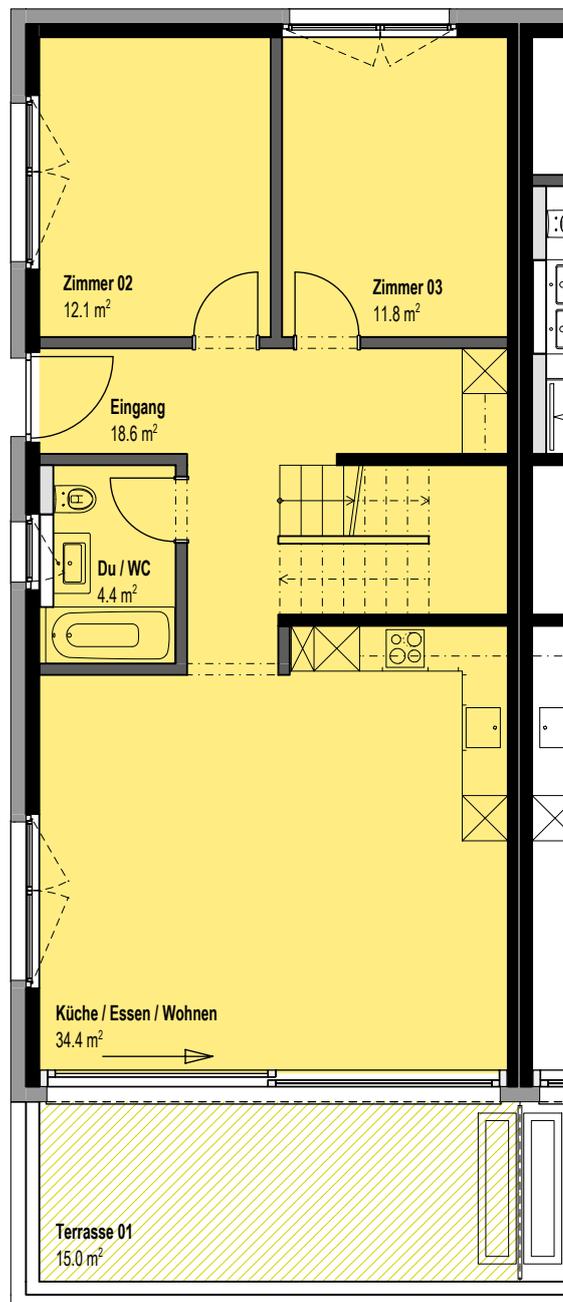
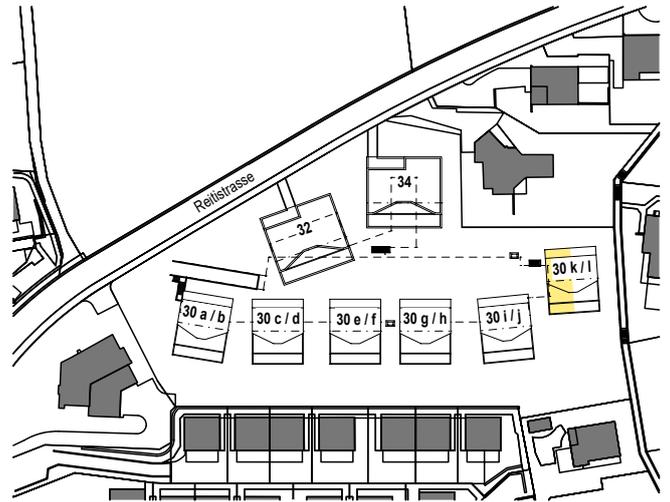
# Baumgarten II, Madetswil

## Reitstrasse 30k

5.5-Zimmer-Haus, Erdgeschoss

Hauptnutzfläche (HNF*)	81.3 m <sup>2</sup>
Nebennutzfläche (NNF*)	- m <sup>2</sup>
Sitzplatz/Balkon/Terrasse	15.0 m <sup>2</sup>

Nebennutzfläche (NNF\*) ausserhalb (in MFH 32/34):  
30k: 14.5m<sup>2</sup>



\* HNF und NNF exklusiv Innenwände und Schächte

allfällige Änderungen bleiben vorbehalten

Massstab 1:100

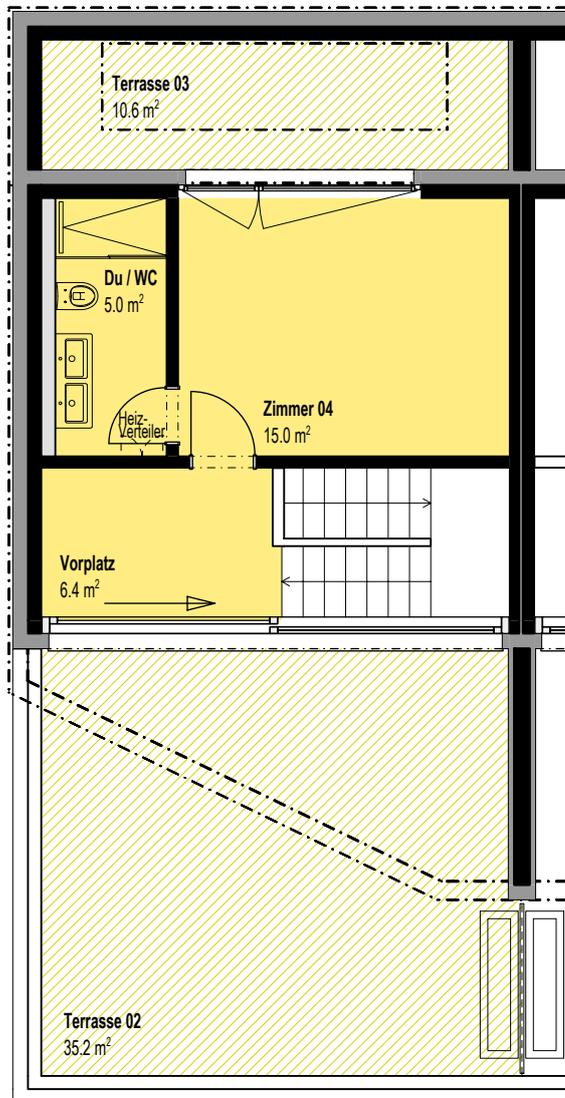
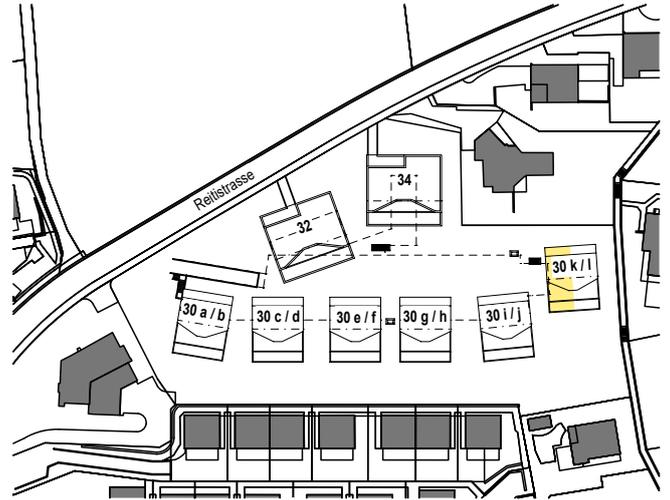
# Baumgarten II, Madetswil

## Reitstrasse ~~30k~~

5.5-Zimmer-Haus, Dachgeschoss

Hauptnutzfläche (HNF*)	26.4 m <sup>2</sup>
Nebennutzfläche (NNF*)	- m <sup>2</sup>
Sitzplatz/Balkon/Terrasse	45.8 m <sup>2</sup>

Nebennutzfläche (NNF\*) ausserhalb (in MFH 32/34):  
30k: 14.5m<sup>2</sup>



\* HNF und NNF exklusiv Innenwände und Schächte

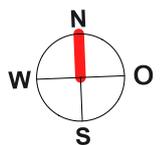
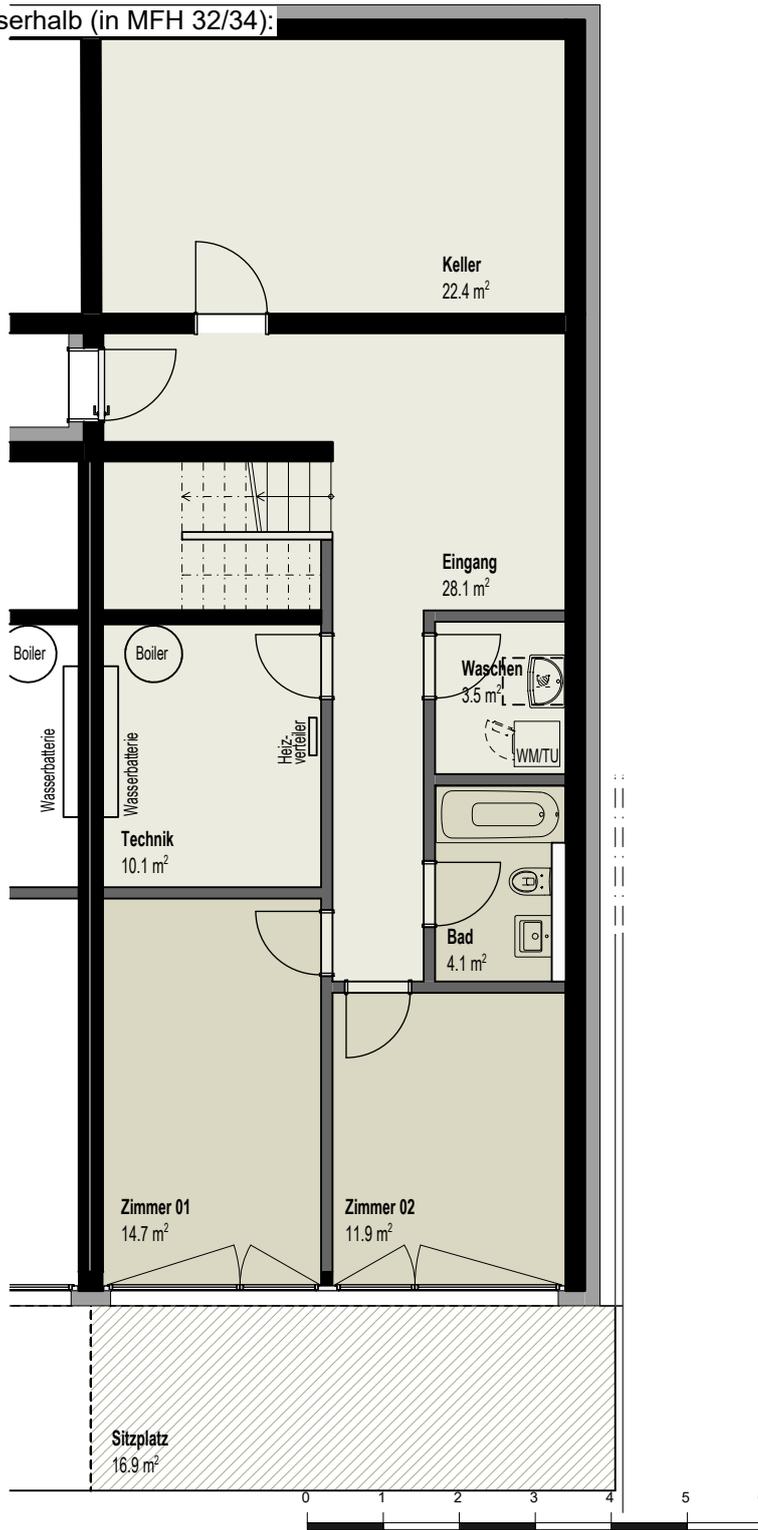
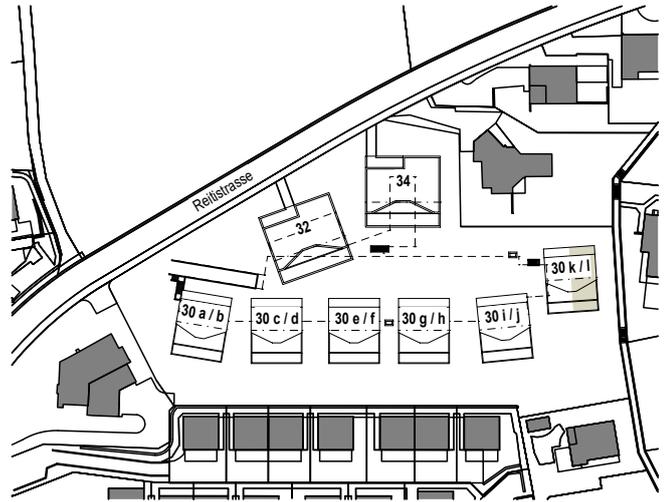
# Baumgarten II, Madetswil

## Reitstrasse 30I

5.5-Zimmer-Haus, Gartengeschoss

Hauptnutzfläche (HNF*)	30.7 m <sup>2</sup>
Nebennutzfläche (NNF*)	64.1 m <sup>2</sup>
Sitzplatz/Balkon/Terrasse	16.9 m <sup>2</sup>

Nebennutzfläche (NNF\*) ausserhalb (in MFH 32/34):  
30I:11.1m<sup>2</sup>



Grundriss- Variante 2 (von 2)  
\* HNF und NNF exklusiv Innenwände und Schächte

allfällige Änderungen bleiben vorbehalten

Massstab 1:100

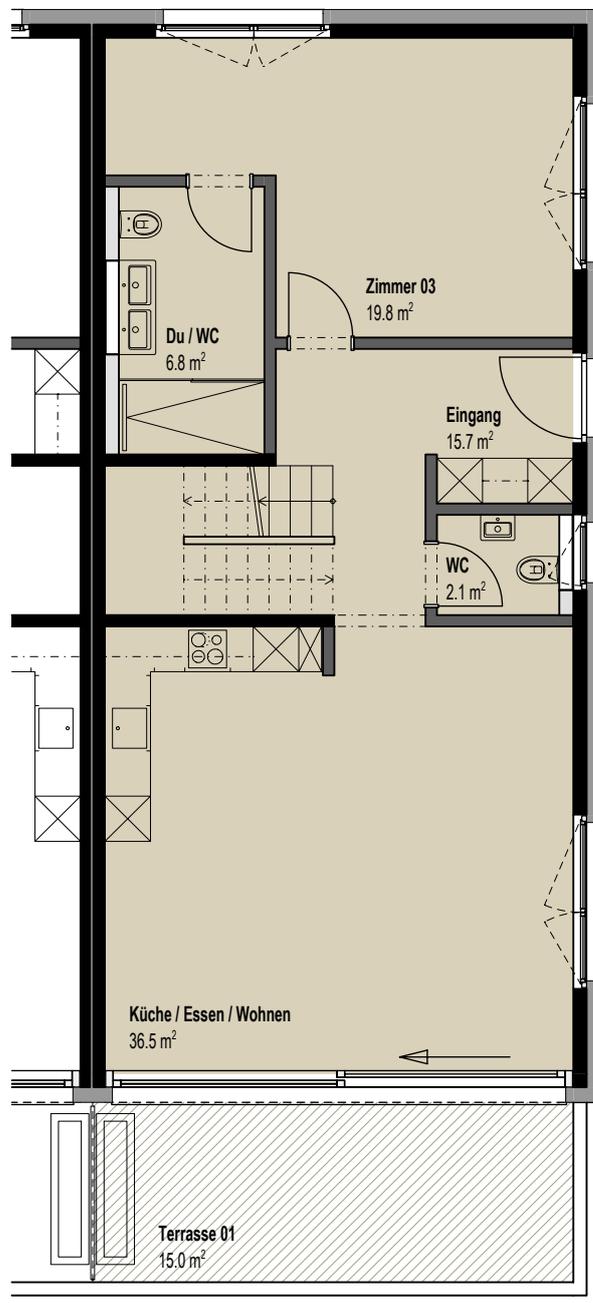
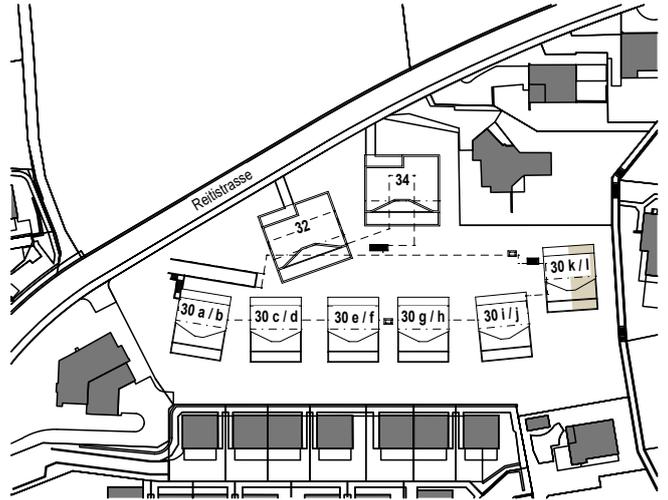
# Baumgarten II, Madetswil

## Reitstrasse 30I

5.5-Zimmer-Haus, Erdgeschoss

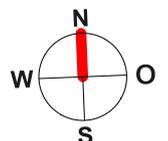
Hauptnutzfläche (HNF*)	80.9 m <sup>2</sup>
Nebennutzfläche (NNF*)	- m <sup>2</sup>
Sitzplatz/Balkon/Terrasse	15.0 m <sup>2</sup>

Nebennutzfläche (NNF\*) ausserhalb (in MFH 32/34):  
30I:11.1m<sup>2</sup>



allfällige Änderungen bleiben vorbehalten

Massstab 1:100



\* HNF und NNF exklusiv Innenwände und Schächte

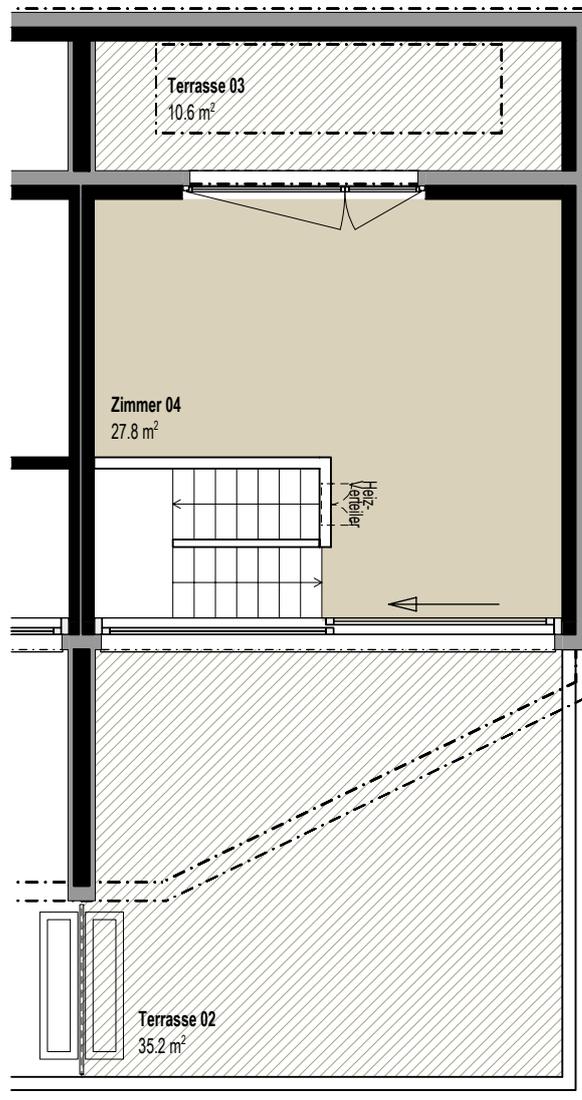
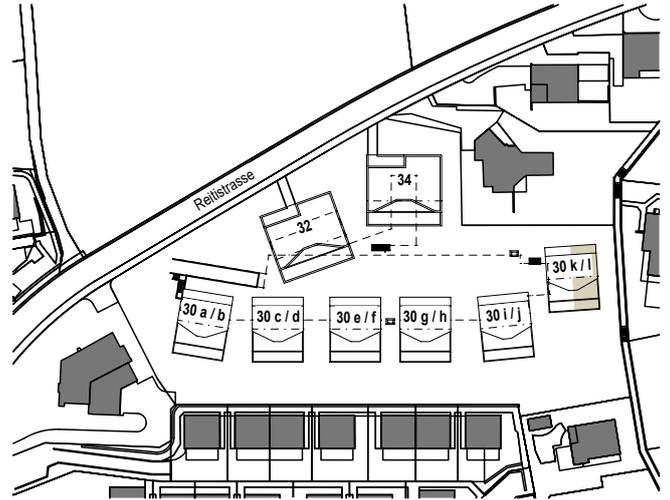
# Baumgarten II, Madetswil

## Reitstrasse ~~30I~~

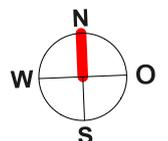
5.5-Zimmer-Haus, Dachgeschoss

Hauptnutzfläche (HNF*)	27.8 m <sup>2</sup>
Nebennutzfläche (NNF*)	- m <sup>2</sup>
Sitzplatz/Balkon/Terrasse	45.8 m <sup>2</sup>

Nebennutzfläche (NNF\*) ausserhalb (in MFH 32/34):  
30I:11.1m<sup>2</sup>

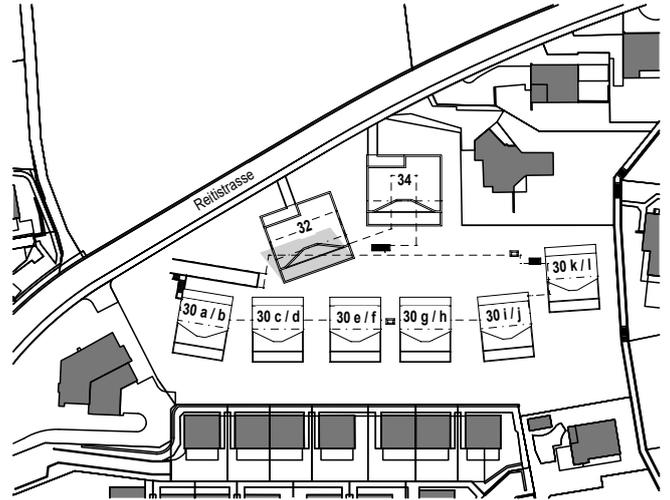


\* HNF und NNF exklusiv Innenwände und Schächte



# Baumgarten II, Madetswil Reitstrasse 32

Keller/Bastelraum, Untergeschoss

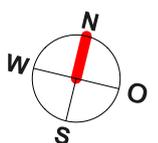


\* HNF und NNF exklusiv Innenwände und Schächte



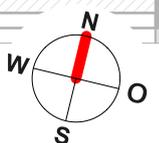
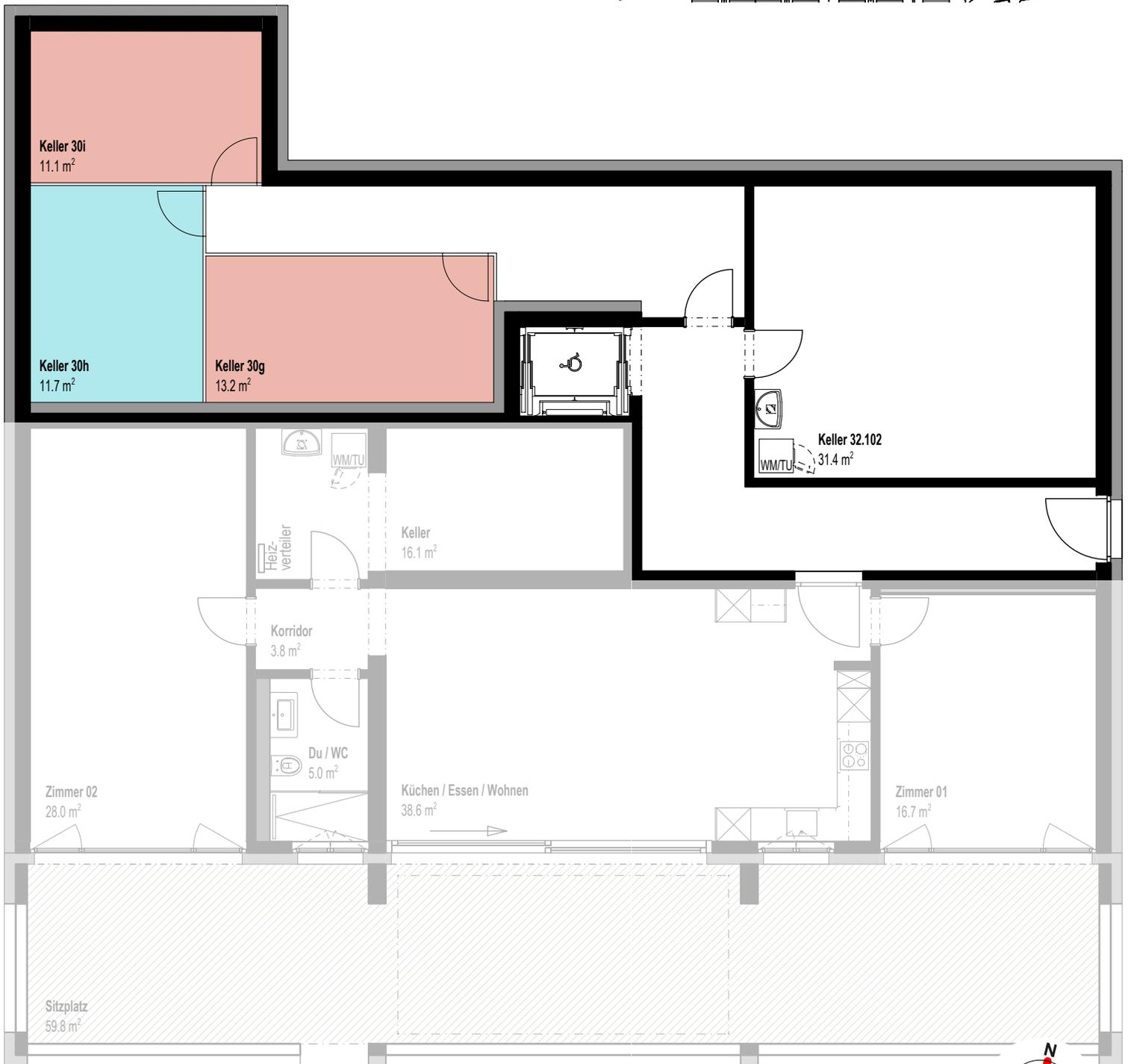
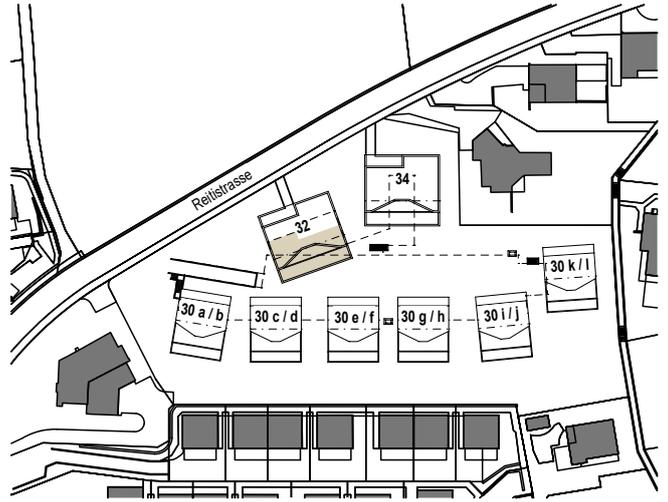
allfällige Änderungen bleiben vorbehalten

Masstab 1:100



# Baumgarten II, Madetswil Reitstrasse 32.1

Keller, Erdgeschoss



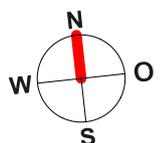
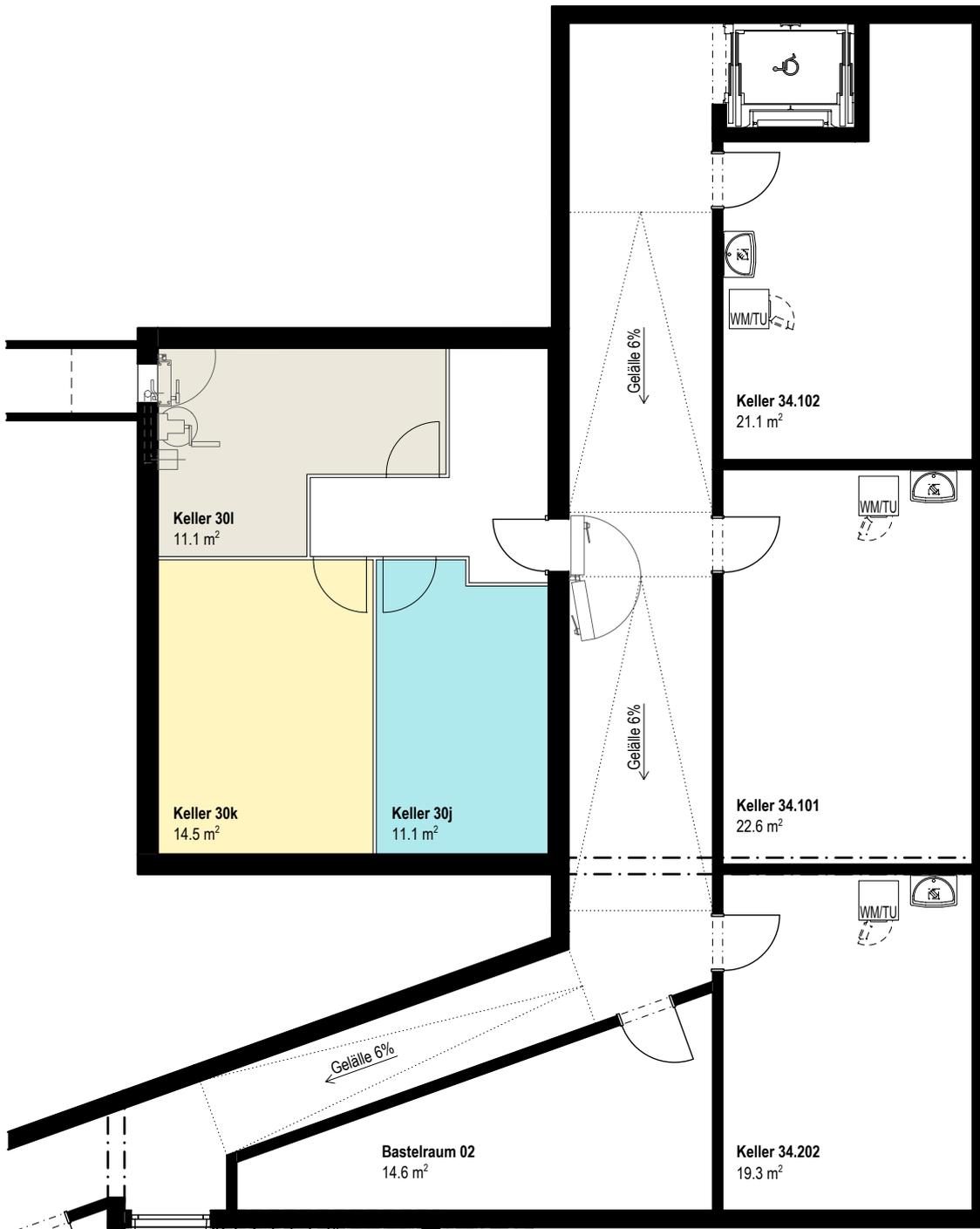
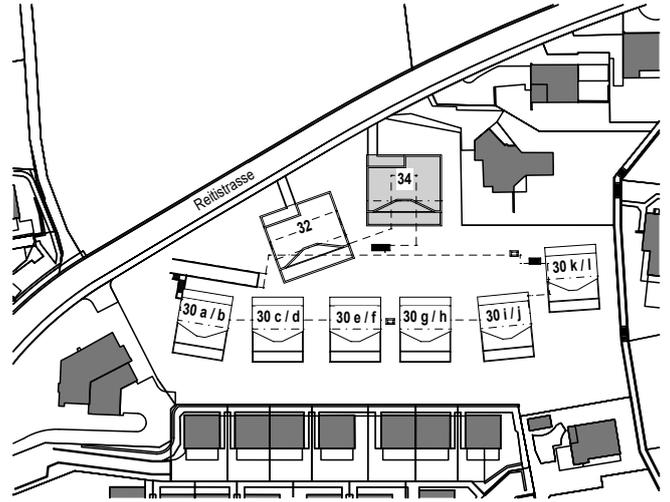
\* HNF und NNF exklusiv Innenwände und Schächte

allfällige Änderungen bleiben vorbehalten

Masstab 1:100

# Baumgarten II, Madetswil Reitstrasse 34

Keller/Bastelraum, Untergeschoss



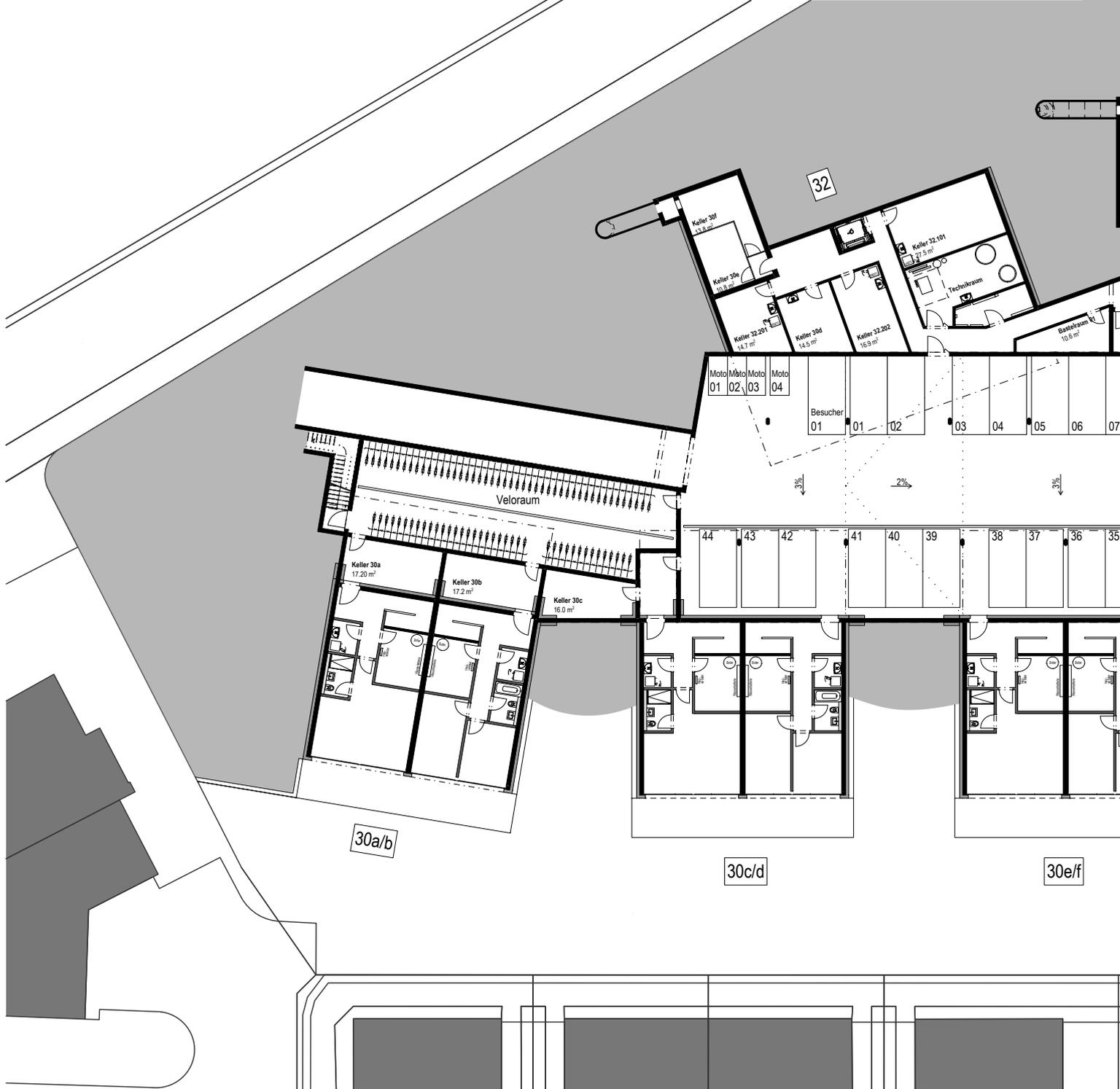
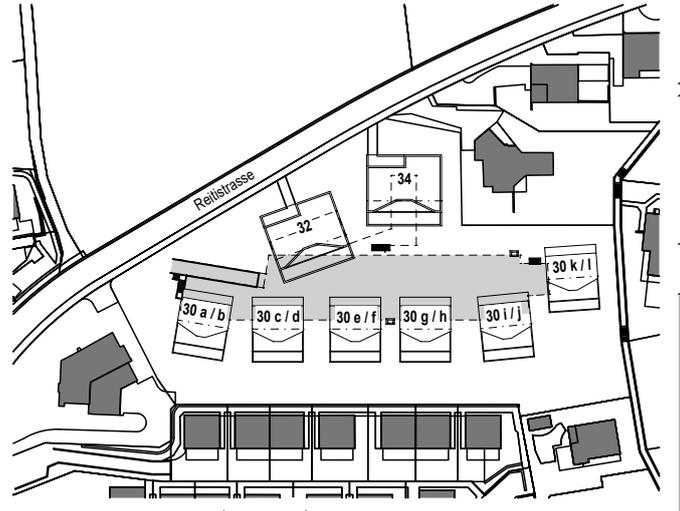
\* HNF und NNF exklusiv Innenwände und Schächte

allfällige Änderungen bleiben vorbehalten

Masstab 1:100

# Baumgarten II, Madetswil Reitstrasse 30, 32, 34

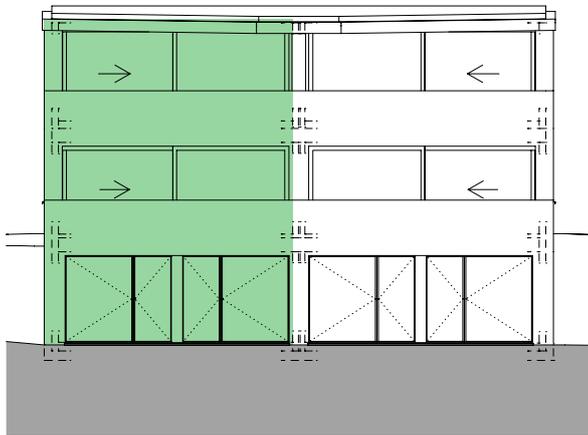
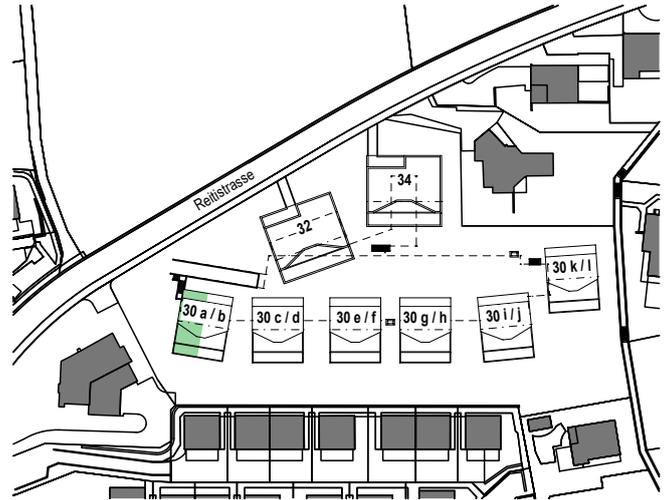
Gemeinsame Tiefgarage



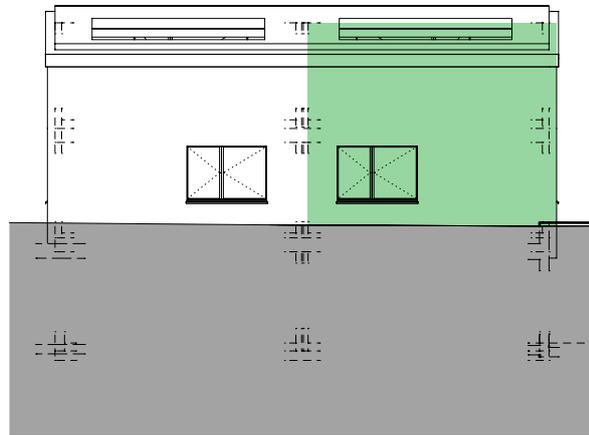


# Baumgarten II, Madetswil Reitstrasse 30

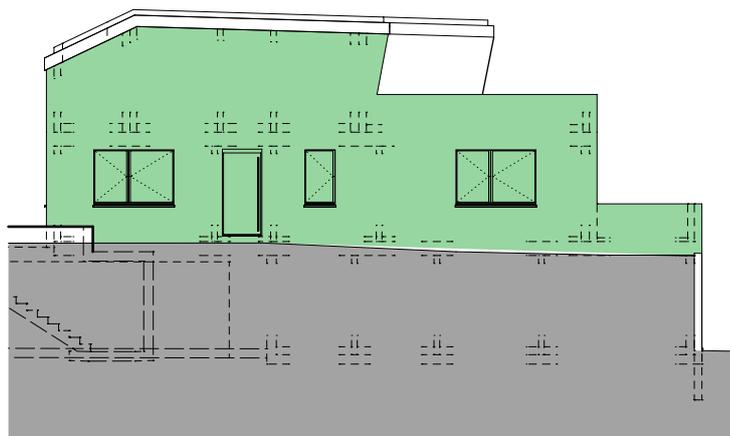
5.5-Zimmer-Haus, Fassaden



Südfassade



Nordfassade

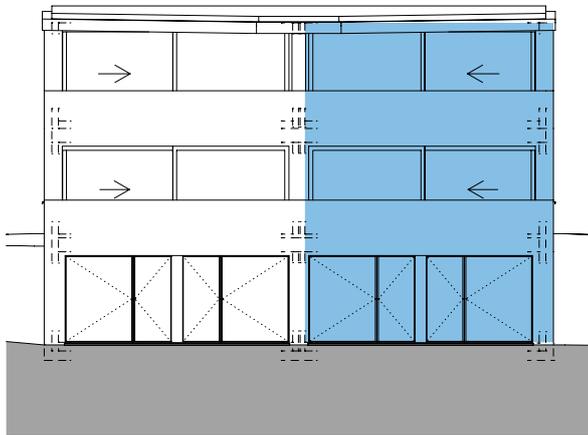
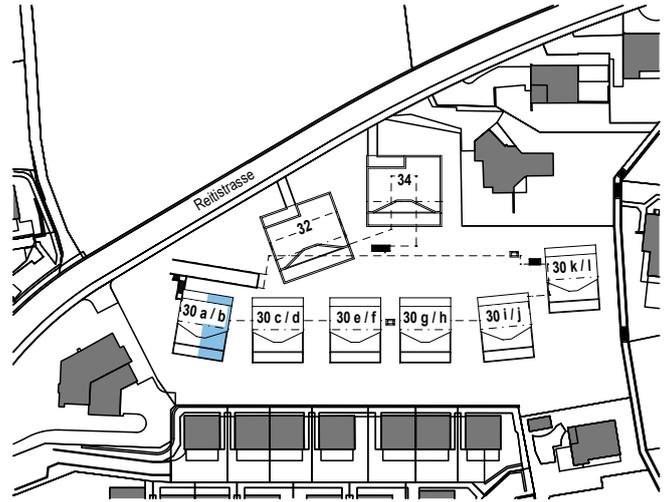


Westfassade

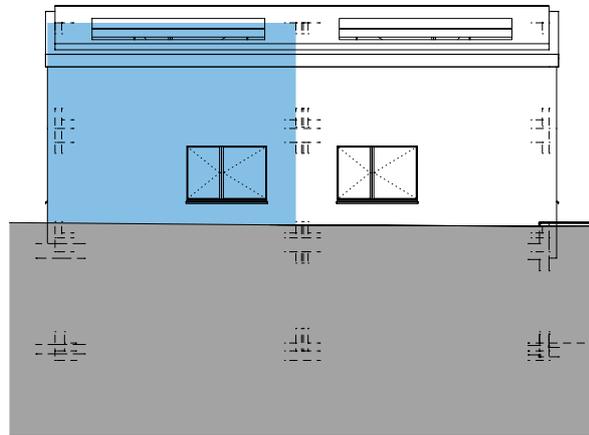


# Baumgarten II, Madetswil Reitstrasse 30

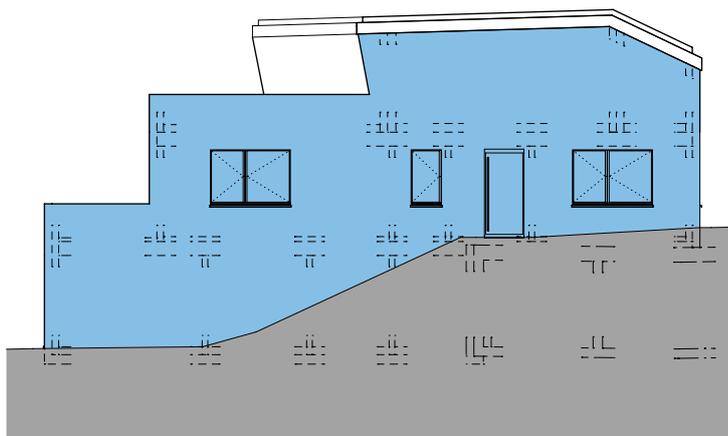
5.5-Zimmer-Haus, Fassaden



Südfassade



Nordfassade



Ostfassade







# MABAG AG als Partner

MABAG AG als Teil der Leemann + Bretscher Gruppe baut und verkauft Eigenheime im Grossraum Winterthur / Zürich. Wir beraten Sie bei der Bedürfnisabklärung, der Suche bis hin zum Einzug. Bei uns erhalten Sie alle Dienstleistungen aus einer Hand. Ob Haus oder Investitionsprojekt – wir sind Ihr Partner.

## Wir bauen schlüsselfertig

Wir bieten alle Leistungen aus einer Hand: vom Landkauf bis zur Schlüsselübergabe. Je nach Baufortschritt bestimmen Sie den Innenausbau mit. Bauen ist eine komplexe Angelegenheit. Wir behalten für Sie den Überblick und tragen alle Risiken, die im Zusammenhang mit dem Hausbau auftreten. Wir arbeiten mit leistungsstarken Partnern zusammen und planen unsere Bauprojekte gemeinsam mit erfahrenen Architekten. In allen Phasen sind wir Ihr einziger Ansprechpartner für Ihre Anliegen und Fragen.

## Wir haben faire Preise

Als Nummer 1 für Wohnüberbauungen im Grossraum Winterthur / Zürich – mit über 5000 erstellten Wohnungen und Häusern – wird unsere Erfahrung zu Ihrem Vorteil. Sie profitieren von einer konsequenten Nettopreispolitik. Versteckte Kosten gibt es bei uns nicht.

## Wir setzen auf Qualität

Unser Bauunternehmen hat eine 300-jährige Tradition. Wir bauen auf unseren Erfahrungsschatz und setzen auf solides Bauhandwerk in Kombination mit modernster Technologie. Die Wohngrundrisse sind funktional ausgestaltet und bieten zeitgemässen Komfort. In unseren Bauten fühlen Sie sich zu Hause - ein Leben lang.

## In der Region verankert

Winterthur ist unsere Heimat; wir leben, bauen und vermieten im Grossraum Zürich mit Fokus auf Winterthur. Wenn immer möglich arbeiten wir mit regionalen Partnern zusammen. So leisten wir einen aktiven Beitrag zu einem stabilen Wirtschafts- und Wohnstandort.



**MABAG AG**  
Stationsstrasse 20  
8406 Winterthur

Tel 052 209 02 26  
[www.mabag.ch](http://www.mabag.ch)

Ein Unternehmen der Leemann + Bretscher Gruppe

# Schritte zum Eigenheim

## 01

### Erstinformation

Sie finden unsere aktuellen Kauf- und Investitionsobjekte auf unserer Webseite [www.mabag.ch](http://www.mabag.ch) oder auf den gängigen Online-Portalen. Selbstverständlich beraten wir Sie auch gerne persönlich.

---

## 02

### Besichtigungstermin

Sie vereinbaren einen Besichtigungstermin und schauen sich das Haus/die Wohnung an. Gerne beantworten wir Ihnen bei dieser Gelegenheit alle offenen Fragen bezogen auf das Objekt und generell zum Thema «Eigenheim». Wenn Sie sich für einen Kauf entscheiden, füllen Sie die Reservationsbestätigung aus und stellen uns diese zu.

---

## 03

### Rückmeldung

Wir prüfen Ihre Angaben, erstellen für Sie unverbindlich und kostenlos einen Kaufvertragsentwurf und informieren Sie über die nächsten Schritte.

---

## 04

### Kaufvertrag unterschreiben

Auf dem Notariat unterschreiben beide Parteien den Kaufvertrag.

---

## 05

### Innenausbau mitbestimmen

Bei neu entstehenden Häusern und Wohnungen beraten Sie unsere Bauleiter betreffend der individuellen Gestaltung des Innenausbaus (abhängig vom Baufortschritt) und erstellen eine Offerte für allfällige Änderungswünsche.

---

## 06

### Eigentumsübertragung

Nach gemeinsamer Begehung Ihres Hauses/Ihrer Wohnung und Bezahlung des Restkaufpreises (mittels unwiderruflichem Zahlungsverprechen Ihres Finanzierungspartners) erhalten Sie von uns die Schlüssel zu Ihrem Eigenheim.

# Kurzbaubeschrieb

## «Im Baumgarten II»

### **Betonarbeiten**

Bodenplatte, Aussenwände im UG und alle Decken in Stahlbeton. Decken ca. 20 cm stark. Treppen aus Stahlbeton.

### **Maurerarbeiten**

Fassaden: Backstein 15 cm für verputzte Aussenwärmedämmung. Innenwände: UG Kalksandstein 12 cm  
Innenwände: 7.5–12 cm Backstein.  
Haustrennwände: 20–28 cm Beton im UG, ab EG zweischaliger Konstruktion 2 x 12 cm Kalkstein oder 2 x 12 cm Backstein oder gleichwertig plus 4 cm Mineralwolle.

### **Tiefgarage/Nebenräume**

Garagentor mit Blech oder Holzfüllung-Kipptor mit Schlüsselschalter und Funk-Handsender. Tiefgarage für die WHG und DEFH Waschküche mit V-Zug WATU.

### **Fenster und Fenstertüren**

Holz/Metall-Fenster mit Isolierverglasung, 3-fach Glas. Alles Klarglas. Pro Raum ein Drehkipp-Flügel.

### **Schliessanlage**

Holzrahmentüren, Dreipunktverschluss bei Hauseingang, mit Glasausschnitt. 4 Schlüssel pro Haus.

### **Innentüren**

Metallzargen, kunstharzbeschichtete Türblätter.

### **Spenglerarbeiten**

In Kupfer, Uginox o.ä. gemäss bewilligtem Farb- und Materialkonzept.

### **Bedachung**

Flachdach mit ext. Begrünung.

### **Beschattungsanlage**

Nach behördlicher Vorschrift, gem. bew. Farb- und Materialkonzept: Lamellenstoren. 1 Sonnenstore, Elektroantriebe mit Wandtaster.

### **Elektroanlage**

Pro Wohnraum mindestens ein Schalter mit Steckdose, zwei Steckdosen an der gegenüberliegenden Wand. 6 LED Einbaudeckenspotlights verteilt auf Korridor und Küchenbereich. Aussensteckdose und Lampenstelle beim Sitzplatz/Balkon.

### **Telefon- und R/TV-Anlage**

Anschluss im Wohn- und 1 Schlafzimmer, ab bestehendem Kabel- und Telefonnetz. Weitere Schlafzimmer mit Leerrohren, sternförmig verlegt (multimediatauglich).

### **Heizung Warmwasser**

Fussbodenheizung (Einzelraumsteuerung).  
Zentrale Wärmepumpenheizung mit Erdsonden.  
Sep. Wärmepumpen Boiler, ca. 300 Liter.

### **Sanitärausrüstung**

Apparate weiss, Armaturen und Garnituren verchromt. Moderne Apparaturen und diverses Sanitärzubehör. Waschmaschine und Tumbler (V-Zug) im UG. Unter Putz verlegte Leitungen mit Rohr-in-Rohr-System z.B. Sanipex. Sichtbare Leitungen in der Waschküche.



### **Küche**

Herzog Küchen, Unterhörstetten.  
Hochwertige Einbauküche mit V-Zug-Geräten aus CH Produktion. Front Kunstharz Modell Brillant-O, Granit-Abdeckung und Plättli-Rückwand. Vollauszugschubladen mit Schliessdämpfung. Unterbauten, Hängeschränke, Pfannen- oder Flaschenauszug. Induktions-Glaskeramikkochfeld, obenliegender Backofen, Geschirrwashmaschine, Kühlschrank mit integriertem Tiefkühlfach. Umluft-Dunstabzug.

### **Gipser- und Malerarbeiten**

Wände mit Fertigabrieb 1.5 mm, Decken Weissputz. Garage, Keller und Waschküche roh.

### **Metallbauarbeiten**

Handläufe nach Vorschrift, Absturzsicherungen bei Fenster nach Vorschrift.

### **Boden- und Wandbeläge/Deckenverkleidung**

Eichen Fertigparkett im Schlafbereich, Rest mit Keramikplatten.

### **Umgebung**

Garagenzufahrt mit Asphaltbelag, Pflastersteinen oder Beton. Gehwege und private Aussenbereiche mit Zementplatten oder ähnlichem. Briefkasten- und Containeranlage Pflastersteinbelag, mit Sichtschutz. Horizontale Flächen mit Rasensaat und erstem Schnitt. Grundsätzlich keine Bepflanzung, Ausnahme bei angeordneter Grundbepflanzung durch Behörden.

### **Bemerkung**

Massgebend ist der Detailbaubeschrieb.

### **Hinweis**

Diese Unterlagen dienen Marketingzwecken und beinhalten keine Offerte noch Einladung zur Offertstellung. Die Verkäuferschaft gibt für diese Informationen keine Gewähr und keine Zusicherung ab und lehnt jede Haftung für die Verwendung der Informationen ab. Sie behält sich vor, die Plangrundlagen und Angaben jederzeit zu ändern.





# Haben Sie Ihr neues Zuhause gefunden?

Gerne berate ich Sie persönlich.  
Ich freue mich auf Sie.



**Urs Küng**

L+B AG, HGV  
Verkauf

 052 209 02 45

 [u.kueng@l-b.ch](mailto:u.kueng@l-b.ch)

*Wir bauen fürs Leben!*